

Handläggare

Lena Lien
Telefon: 08-50826920

Till

Fastighetsnämnden

Verksamhetsberättelse VB 2021 för Fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2021.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 9,9 mnkr för medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse VB 2021 för Fastighetsnämnden.....	1
Förslag till beslut	1
Sammanfattande analys	5
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	5
KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	12
KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	17
KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	29
Uppföljning av ekonomi	35
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	35

Investeringar	41
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	42
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	42
Ombudgeteringar	43
Analys av balansräkning.....	43
Särskilda redovisningar.....	44
Agenda 2030.....	44
Konsekvenser av covid-19-pandemin.....	45
Bedömning av nämndens interna kontroll	45
Systematiskt kvalitetsarbete.....	46

Bilagor

Bilagorna 2 och 4: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 1: Uppföljning av intern kontroll

Bilaga 2: Investnetto VB 2021

Bilaga 3: Nyckeltal 2021 Fastighetsnämnden

Bilaga 4: Investeringar samt verksamhetsprojekt VB 2021

Bilaga 5: GDPR Årsrapport

*Bilaga 6: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Skärholmen sim och idrottshall
Värmeåtervinning*

Bilaga 7: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Beckomberga simhall Takbelysning simhall

*Bilaga 8: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Enskedehallen Värmeåtervinning
avloppsvatten*

Bilaga 9: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdals BP Belysning

Bilaga 10: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdalsbadet LED-belysning källarplan

Bilaga 11: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdalshallen Takbelysning sporthall

Bilaga 12: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta IP Fjärrvärmecentral ishall

Bilaga 13: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Husbybadet Bassängtäckning

Bilaga 14: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Husbybadet Solcellsavskärmning

Bilaga 15: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Hässelbyhallen lilla hallen

Bilaga 16: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Hässelbyhallen stora hallen

- Bilaga 17: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Högdalens simhall*
- Bilaga 18: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Kärrtorpshallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 19: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Stadsbiblioteket LED-belysning*
- Bilaga 20: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Tekniska Nämndhuset Solceller*
- Bilaga 21: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Thorildshallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 22: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Zinkensdamms IP Planbelysning*
- Bilaga 23: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Zinkensdamms IP Solcellsanläggning*
- Bilaga 24: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Åkeshovs sim- och idrottshall LED-belysning*
- Bilaga 25: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Älvsjö IP LED-belysning*
- Bilaga 26: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga IP Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 27: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Skärholmens sim och idrottshall*
- Bilaga 28: Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta Sim- och idrottshall Solcellsanläggning*
- Bilaga 29: Klimatinvesteringsmedel Uppföljning Grimsta IP Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 30: Klimatinvesteringsmedel Uppföljning Husby ishall Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 31: Trygghetsmedel Uppföljning Östermalms IP, Norra Djurgården 1.1 Förstärkt belysning*
- Bilaga 32: Trygghetsmedel Uppföljning Hagsätra IP utegym och trygghetsbelysning*
- Bilaga 33: Trygghetsmedel Uppföljning Kärrtorps IP, Hammarbyhöjden 1.1 Utökad belysning*
- Bilaga 34: Trygghetsmedel Uppföljning Mälarhöjdens IP, Västberga 1.1 Trygghetsåtgärder*
- Bilaga 35: Trygghetsmedel Uppföljning Fruängens BP Planbelysning enligt medborgarförslag*

Sammanfattande analys

För 2021 bedömer kontoret inriktningsmål ett och tre som helt uppfyllt. För inriktningsmålen två görs bedömningen att målet är delvis uppfyllt. Det baseras på att KFs verksamhetsmål "2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö" bedöms som delvis uppfyllt. Covid-19 pandemin har inneburit fortsatt stora utmaningar för kontoret under verksamhetsåret med en negativ inverkan på hyresintäkterna.

I jämförelse med budget har intäkterna för 2021 minskat med 1,3 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period ökat med 8,7 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med 16,1 mnkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 187,8 mnkr, vilket är 6,1 mnkr högre än det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet på 181,7 mnkr.

Förändringen jämfört med budget är också hänförlig till den rådande pandemin med minskade hyresintäkter och ökade befarade kundförluster som följd. Jämfört med utfallet 2020 har kontoret ett förbättrat driftnetto med 87,8 mnkr.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag samt externa aktörer för att skapa tryggare miljöer i och omkring kontorets byggnader. Kontoret bedömer att målet har uppnåtts under 2021.

Trygghetsronderingar i utemiljö är ett viktigt inslag i arbetet. Kontoret har genom att ansöka om trygghetsinvesteringsmedel kunnat förbättra bland annat belysningen på flera idrottsanläggningar. Trygghetsåtgärder har också kunnat genomföras i samarbete med idrottsförvaltningen och med utökad investeringsram. Säkerhets- och trygghetsfrågor är viktiga och ingår såväl i kontakter med kunder och besökare som i den framtida planeringen för användning av fastigheterna. Kontoret har under året arbetat med att förbättra till- och frångängligheten på flera anläggningar. Funktionshinderrådet och kontoret har möten regelbundet för att utbyta kunskap och information kring aktuella frågor och projekt.

Många av kontorets fastigheter är en viktig del av stadens historia och målet är att de ska kunna användas i det moderna samhället. I samarbete med Stockholms stadsmuseum har kontoret tagit fram ytterligare åtta vårdprogram och inventeringar för högt kulturklassade byggnader. Exempelvis Vinsta gård, Margaretelunds gård, Dagaborg, Sjöheden och Krügerska annexet vid Smedsuddsbadet. Vårdprogrammen för Stadsmuseet, Medborgarhuset och Östermalmshallen har uppdaterats efter renowing.

För att främja ungas väg till arbete tog kontorets driftenhet emot fyra feriearbetande ungdomar under sommaren. Ytterligare tre sommarjobbare har varit placerade på enheten teknikförvaltning. Samhällets restriktioner till följd av pandemin har medfört att majoriteten av kontorets medarbetare arbetar hemifrån och det har försvårat möjligheten att erbjuda praktikplatser.

Under året har kontoret testat intelligenta system för mätning och styrning av tekniska system och för att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning i två byggnader. En ökad digitaliseringsgrad ger möjlighet för smarta fastigheter. Dock behöver säkerhets- och sårbarhetsaspekter kopplade till denna utveckling beaktas.

Kontorets arbete med informationssäkerhet har under året varit fokuserat på utbildning i syfte att höja medvetenhet och kompetens inom området hos kontorets medarbetare och chefer.






Kontoret har under året anställt en säkerhetschef som genomfört en kartläggning och nulägesanalys avseende kontorets säkerhetsskydd. Nya arbetssätt, rutiner och processer har tagits fram för att säkerställa efterlevnad av kraven i säkerhetsskyddslagen, och arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys har påbörjats.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

● Uppfylls helt

Analys

Under året har kontorets driftenhet tagit emot fyra feriearbetande ungdomar. Utöver dessa fyra ungdomar har kontoret även tagit emot tre sommarjobbare som har varit placerade på enheten teknikförvaltning. Under hösten har tre personer genomfört LIA-praktik (lärande i arbete) på fastighetsavdelningen. Kontoret har även tagit emot en praktikant inom området hållbarhet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	4			6	4 st	Tas fram av nämnd	VB 2021
■  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1 st	Tas fram av nämnd	VB 2021
Analys							
På grund av den pågående pandemin har kontoret haft svårigheter att nå målet.							
●  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	4			0	3	Tas fram av nämnd	VB 2021
●   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	4 st	4 st	0 st	6 st	4 st	9 000 st	VB 2021

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har arbetat med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler för de som hyr och nyttjar dessa. I samarbete med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag har kontoret utvecklat miljöer kring platser för kultur, idrott och rekreation. Bland annat för kontoret en dialog med en potentiell hyresgäst till Granby Gård, belägen vid Järvafältet, där eventuella hyresgästpassningar diskuteras. Krügerska annexet vid Smedsuddsbadet rustas för närvarande upp och verksamhet beräknas flytta in under 2022. Kontoret har dessutom hyrt ut en kiosk vid Smedsuddsbadet som har öppet under sommarsäsongen vilket bidrar till ökad rörelse i området vilket också bedöms förbättra den upplevda tryggheten på platsen.

Trygghetsskapande åtgärder beaktas tidigt i projektprocessen och avvägningar sker i varje enskilt projekt. Dessutom ser kontoret löpande över ronderingar utförda av bevakningsföretag och situationsanpassar dessa efter behov. Kontoret har samverkat med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Satsning på förbättrad belysning på flera idrottsanläggningar i kontorets bestånd är en viktig del i arbetet, fler exempel återfinns under nämndmål *Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets byggnader och anläggningar*.

Kontoret har under hösten etablerat ett säkerhetsråd för Tekniska nämndhuset i syfte att hantera alla typer av säkerhetsrelaterade frågor ur ett helhetsperspektiv. Forumet diskuterar både kortsiktiga lösningar såsom säkerhet ur ett logistiskt och ombyggnadsperspektiv med anledning av ombyggnationen som sker, men även ur ett långsiktigt fastighets- och verksamhetsperspektiv. Exempel på aktuella frågor som hanteras i säkerhetsrådet är framtagande av ordnings- och säkerhetsföreskrifter, åtgärder för tillträdesskydd och fysisk säkerhet, besökshantering, brandskydd och nödutrymning samt personsäkerhet.

Nämndmål: Digital utveckling i byggnader

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Arbetet med en långsiktig plan för digital utveckling i kontorets byggnader har påbörjats
- Styrning och mätning i syfte att spara energi har påbörjats

Analys

Kontoret har under nästan hela pandemiperioden testat intelligenta system (Artificiell Intelligens, AI). Två olika kategorier av byggnader har prövats, i idrottsanläggningen Mälarhöjdens gymnastikhall respektive kontorsbyggnaden Strömsborg. Testningen kommer

att skapa förutsättningar för en mer noggrann mätning och styrning av energi. Verksamheten i dessa objekt har inte varit i normalläge under testperioden, men utvärdering sker för närvarande av indata. Driftpersonalens erfarenhet av varje enskild byggnad är fortfarande viktig och kontoret testar även egna lösningar med exempelvis fler egna sensorer som övervakar och styr ventilationsluft, värme och belysning. Under perioden har en annan typ av digital övervakning installerats i Kulturhuset, så kallad business analytics där systemet ger indikationer på besparingspotentialer. Kontoret har under året införskaffat egna fukt- och temperatursensorer för installation och utvärdering av data framgent som alternativ för att installera en AI-lösning. Utredning om säker hantering av digital styrning har påbörjats och slutförs under kommande år.

För att förbättra mobil inomhustäckning i driftutrymmen har en kartläggning gjorts där ett mindre antal utrymmen identifierats med otillräcklig mobiltäckning. Kontoret har under året åtgärdat mobiltäckningen i Medborgarhuset och utredning för förbättrad mobiltäckning i Druvmusten och Johannes brandstation ska påbörjas. Arbetet fortgår löpande.

Kontoret har under året arbetat fram och beslutat om en mätarstrategi för media. Förberedelser pågår för att koppla mätare till fastighetssystemet via överordnat styrsystem. Vid större renoveringar genomförs separering fastighetsenergi och verksamhetsenergi.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Analysera marknaden för intelligenta system	2021-01-01	2021-12-31	
✓ Kartläggning av mobil inomhustäckning i driftutrymmen	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål: Informationssäkerhet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Informationssäkerheten har stärkts
- Informationssäkerhetskompetensen inom kontoret har stärks
- Långsiktig planering för att stärka informationssäkerheten har påbörjats

Analys

Kontorets arbete med informationssäkerhet har under året varit fokuserat på utbildning i syfte att höja medvetenhet och kompetens inom området hos kontorets medarbetare och chefer. Klassning av kontorets informationstillgångar samt mappning mot i vilket IT-system dessa hanteras har genomförts. Det ligger i sin tur till grund för det arbete med att utse informationsägarskap som har påbörjats. Kontoret kommer att fortsätta arbetet med klassning av information som berörs av säkerhetsskyddslagen, fastställa informationsägarskapet samt genomföra riktade insatser i lokala verksamhetssystem.

Nämndmål: Säkerhetsskydd

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kontorets säkerhetsarbete har stärkts
- Kompetensen kring säkerhetsskydd i verksamheten har ökat

Analys

Kontorets säkerhetschef tillträdde under augusti och har under hösten genomfört en kartläggning och nulägesanalys avseende kontorets säkerhetsskydd. En handlingsplan med åtgärder och en strategisk inriktning har beslutats av kontorets ledningsgrupp, där ett antal prioriterade åtgärder inom säkerhetsskyddsområdet fastställts.

Nya arbetssätt, rutiner och processer har tagits fram för att säkerställa efterlevnad av kraven i säkerhetsskyddslagen, och arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys har påbörjats. En grundläggande utbildning i säkerhetsskydd har genomförts för samtliga medarbetare och chefer på kontoret. Planering har påbörjats av en fördjupad utbildning för medarbetare som berörs särskilt av säkerhetsskydd i sitt arbete.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Förstärka organisationen med kompetens i säkerhetsskydd	2021-01-01	2021-12-31	
✓ Upprätta rutiner för att hantera säkerhetsskydd	2021-01-01	2021-12-31	
✓ Utbildning av kontorets medarbetare i säkerhetsskydd	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål: Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets byggnader och anläggningar

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Trygghetsåtgärder har genomförts kring kontorets byggnader.
- Samverkan kring trygghetsfrågor med aktörer i nära anslutning till kontorets byggnader har skett.
- Tillgängligheten hanteras löpande i kontorets verksamhet.

Analys

Kontoret vill med trygghetsåtgärder öka upplevd trygghet i och kring kontorets byggnader. Här är återkommande trygghetsronderingar i utemiljön ett viktigt inslag i arbetet. De över trettioåret utförda trygghetsronderingar har främst gjorts vid idrottsfastigheter, men även på kontorets övriga bestånd. I det nya fastighetssystemet finns moduler till stöd för ronderingsarbetet, som kommer fortsätta utvecklas under kommande år. Som ett värdeskapande bidrag till tryggheten, har kontoret även fortsatt arbetet med att öppna upp miljön kring kontorets fastigheter, exempelvis genom att beskära träd och buskar samt komplettera med belysning vid gångvägar och entréer. Samarbeten inom staden i trygghetsfrågor sker främst med olika stadsdelsförvaltningar och i viss mån trafikkontoret där kundförvaltare deltar i återkommande stadsinterna möten.

Kontoret samarbetar löpande med idrottsförvaltningen kring till- och frångänglighet. Projekt Säker plats innebär att en tillfällig utrymningsplats iordningställs, där hjälp kan inväntas om personen inte har möjlighet att på egen hand utrymma lokalen. I samband med renovering av omklädningsbyggnad vid Knutby bollplan, belägen vid Spånga, har tillgängligheten ökat till alla utrymmen via installation av angöringsramper. Vid Farsta ridanläggning har en sekundär utrymningsväg skapats från det lilla ridhuset. För att främja frångängligheten har kontoret vid Blackebergshallen byggt två nya nödutrymningsvägar från stora idrottshallen. I Husbyhallen har skett ombyggnation, byte av dörrar, vid tre befintliga nödutrymningsvägar från lilla och stora idrottshallen. Dessutom har kontoret genomfört nio utredningar i idrottshallar gällande genomförande av till- och frångänglighetsprojekt.

De medel som kontoret erhållit för 2021 genom att ansöka om trygghetsinvesteringsmedel, har använts till trygghetsbelysning vid ett utomhusgym på Hagsätra idrottsplats. På Mälardalens idrottsplats har en ny parkväg med belysning anlagts, belysningen vid parkeringen har kompletterats och nytt utomhusgym har byggts. Östermalms IP har fått förstärkt parkbelysning. I utökad investeringsram erhöll kontoret 2,5 mnkr för att öka tryggheten. Dessa resurser har använts för att öka upplevd trygghet vid Vällingby sim- och idrottshalls personalentré med förbättrad belysning och röjning av buskage på baksidan av byggnaden. Inne på idrottsplatserna i Kärrtorp och Gubbängen har allmänbelysningen förbättrats. Även Gärdeshallen och Ärvingehallen har fått förstärkt fasadbelysning. Genom samarbete med idrottsförvaltningen har det dessutom inom befintlig investeringsram prioriterats att på Spånga idrottsplats utöka belysningen från parkeringsplats in till idrottsplats och röjning av buskage.


I anslutning till restaurangers uteserveringar vid Östermalmstorg och Medborgarplatsen har kontoret tillsammans med trafikkontoret sökt att förbättra tryggheten och ordningen där lokalt. Med de förutsättningar som restaurangbranschen har haft under året var det viktigt att försöka möjliggöra branschens behov av utökade serveringsområden. Samarbetet City i Samverkan har fortsatt och kontoret bidrar genom att upplåta Skansen 22 för olika kulturprojekt. Stadens mobila ordningsvakter har tillgång till ett trapphus i Medborgarhuset där kan de ta in personer som är ordningsstörande i avvaktan på vidaretransport/-hantering.







I de fall lokaler står tomma försöker kontoret hitta temporära lösningar för att minimera förekomsten av skadegörelse i lokalerna. Under perioden har bland annat en affärslokal på Sergelgatan hyrts ut till tillfällig vaccinationslokal.

Avseende uppdraget att samverka med socialnämnden och andra nämnder i arbetet med att förhindra uthyrning av stadens lokaler till kriminella aktörer kontrollerar kontoret, som fastighetsägare, kundens ekonomiska status vid kontraktstecknande samt eventuella skatteskulder. Hyresavtalen hanteras enligt hyreslagen vilket ger begränsade möjligheter att agera om kundens verksamhet kan anses vara odemokratisk, ojämnställd, våldsbenägen eller direkt brottslig under pågående avtal.


Staden, genom trafikkontoret, kommer att göra en stadsövergripande upphandling av skadedyrbekämpning, där kontoret ser fram mot att gemensamt och brett ta itu med dessa skadeförebyggande åtgärder.

När det gäller uppdraget att bygga klubbstuga på en idrottsplats för att stödja trygghetsarbetet har projektet bearbetats av idrottsförvaltning och föreningar under en längre tid. Förvaltningarna har beslutat att en klubbstuga ska byggas vid Hägerstensåsens bollplan, samtidigt kommer nya omklädningsrum byggas på anläggningen. Inriktningsbeslut fattades av nämnderna i december.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal genomförda trygghetsronderingar	30				30		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Samarbeta med hyresgäster gällande trygghetsronderingar	2021-01-01	2021-12-31	
 Samarbeta med idrottsförvaltningen gällande till- och frångänglighet	2021-01-01	2021-12-31	
 Samarbeta med trafikkontoret och stadsdelsförvaltning angående trygghetsåtgärder till och från byggnader	2021-01-01	2021-12-31	
 Samverka med socialnämnden och andra nämnder i arbetet med att förhindra uthyrning av stadens lokaler till kriminella aktörer	2021-01-01	2021-12-31	
 Stödja trafiknämnden i det stadsövergripande arbetet med skadedjursbekämpning	2021-01-01	2021-12-31	
 Tillsammans med idrottsnämnden slutföra pilotprojektet med klubbstugor vid idrottsplatser med trygghetsproblem för att öka tryggheten med särskilt fokus på flickor, samt ge förutsättningar för lokala föreningar att utveckla sin verksamhet	2021-01-01	2021-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

 Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har återkommande möten med stadsdelsnämnderna med syfte att stärka samarbetet i staden och ge underlag till framtida behov av anpassade bostäder och lokaler. Kontoret ska på uppdrag av stadsdelsnämnderna tillgodose behovet av boende för personer med olika funktionsnedsättningar. Kontoret har under året tillträtt ett LSS-boende.

Kontoret har genomfört en statusinventering av parkleksbyggnaderna. I år har bland annat renovering skett av parklekarna Apelsinen (Hägersten/Liljeholmen) och Ekholmen

(Skärholmen) samt i Observatorielunden.

I mötesserien mellan funktionshinderrådet och kontoret utbyts kontinuerligt kunskap och information. Medarbetare på kontoret har tillsammans med rådet diskuterat aktuella frågor och projekt. Funktionshinderrådet har till exempel samarbetat med kontoret vad gäller tillgänglighet på fartyget HMS af Chapman. Rådets inplanerade studiebesök har ställts in med anledning av den pågående pandemin.

I Stadsbiblioteket har renovering pågått under året och där har bland annat tillgängligheten förbättrats med nya ramper vid ingången från Odengatan. I lokalen har vissa dörrar anpassats i den mån den högt kulturklassade lokalen medger dessa åtgärder.

Tillgänglighetsfrågor är en viktig del i kontorets projektplanering och genomförande i enlighet med *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*, som till exempel har legat till grund vid genomförande av projektet Liljevalchs.

Kontoret har dessutom under året förbättrat frångänglighet i bland annat Dohlströms 1.

Förbättringar gällande frångänglighet har skett i flera idrottslokaler. Bland annat har Sjöstadshallen försatts med talande utrymningslarm. Fler exempel finns under nämndmål *Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets byggnader och anläggningar*.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

— Ingen

KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Kontoret har tillsammans idrottsförvaltningen och exploateringskontoret fört samtal med externa aktörer om försäljningar av byggnader avsedda för idrottsändamål samt externt uppförande av idrottsbyggnader för inhyrning av staden. Under året har avsiktsförklaringar tecknats avseende Brännkyrkahallen, ishallar vid Sätra IP och multihall vid Vårbergs IP. Utredningar och diskussioner för samverkan med privata aktörer avseende idrottsanläggningar har genomförts och i Västertorps sim- och idrottshall pågår dialogrunda med marknadsaktörer för undersökning av samverkansupplägg avseende nyttjande.

Arbetet med trygghetsskapande åtgärder kring kontorets fastigheter har pågått.

Kontorets plan att genomföra en kundundersökning under 2021 har på grund av pandemin skjutits fram till 2022. Arbeta för god service utifrån människors skiftande behov har fortsatt, liksom arbete med tillgänglighet och frångänglighet för att säkerställa säkerheten vid utrymning för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

För att främja Stockholm som en kultur- och evenemangsstad har kontoret samverkat med andra förvaltningar och bolag. Under perioden har kontoret bistått kulturnämnden i arbetet

med stadsövergripande nattklubs- och livescensstrategi samt också medverkat till bildandet av ett forum för lokaler avseende kulturverksamhet. För fastigheten där Vanadisbadet är belägen har lagfart erhållits under året och utredning för eventuell framtida platsutveckling pågår tillsammans med exploateringskontoret, stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen. Tillbyggnaden Liljevalchs+ vid Liljevalchs konsthall har invigts vilket möjliggör att antalet utställningar per år kan fördubblas. Restaurang Blå Porten har även under året återöppnat.

Kontoret har arbetat vidare med att främja effektiva och hållbara transporter genom att vid ny- och ombyggnation utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon samt vid behov genomfört trafikutredningar.

Kontoret har under perioden arbetat vidare med energieffektiviseringar, energioptimeringar samt för att öka andelen förnyelsebar energikälla. Bland annat har det installerats en digital övervakning av två fastigheter som nu håller på att trimmas in. På Tekniska nämndhuset har en av totalt fyra solcellsanläggningar installerats under hösten. På flera idrottsanläggningar har belysning bytts ut till LED under året. Kontoret har även genomfört sin första livscykelanalys gällande klimatpåverkan vid nyproduktion. Kontoret har också fortsatt arbetet med att tillämpa byggvarubedömningen i byggprojekt.

Utredningsarbetet gällande klimatanpassning för skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet har fortgått och åtgärdsförslag för prioriterade fastigheter har tagits fram under perioden och arbete med anpassning av byggnaderna för hantering av värmebölja har påbörjats. Vidare deltar kontoret i ett stadsövergripande projekt gällande fjärrkyla. Implementation av stadens handlingsplaner för skyfall och värmebölja är genom detta påbörjat.

Kontoret har nyttjat andrahandsmarknaden för återanvändning av inventarier och byggdelar för att öka graden av cirkulärt byggande. Arbete med att ge fler hyresgäster möjlighet till utsortering av matavfall har fortgått.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

 Uppfylls helt

Analys

Tillsammans med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret har diskussioner förts med externa aktörer om såväl försäljningar av byggnader avsedda för idrottsändamål samt externt uppförande av idrottsbyggnader för inhyrning av staden. Avsiktsförklaring har tecknats avseende Brännkyrkahallen, ishallar vid Sätra IP samt multihall vid Vårbergs IP. En extern värdering av Brännkyrkahallen pågår inför kommande hyresförhandling



Under året har utredningar och diskussioner med privata aktörer för ett flertal olika idrottsanläggningar genomförts. I Västertorps sim- och idrottshall har en dialoggrunda med marknadsaktörer genomförts för att undersöka olika samverkansupplägg avseende nyttjandet.

Tillbyggnaden till Liljevalchs konsthall, det så kallade "Liljevalchs +" har tillträtts. Den nya

byggnaden medför att fler av stadens medborgare och besökare kan ta del av konsten då antalet utställningar per år kan fördubblas på sikt. Liljevalchs är nu en bättre fungerande konsthall som efter pandemin kommer locka fler människor till besök. Restaurang Blå Porten invid Liljevalchs har även återinvigts och tillträtts fullt ut av hyresgästen under året.

Den sedan 2020 planerade kundundersökningen vars mål var att få en tydligare bild av kontorets kunders nuvarande och framtida behov och utmaningar såväl som deras förväntningar på kontoret som hyresvärd har till följd av pandemin ytterligare fått skjutas på framtiden. Kontoret kan dock konstatera att flertal hyresgäster under året varit fortsatt hårt belastade av pandemins effekter. Kontoret konstaterar vidare att en kundundersökning, för jämförbarhetens skull, lämpligen bör genomföras när det råder ett normalläge och har därför beslutat att skjuta fram undersökningen till 2022 givet att förutsättningarna för en sådan då är infriade.

Staden har tagit fram en näringslivspolicy för 2020-2024. Kontoret har särskilt fokuserat på att bidra till att genomföra de åtgärder som återfinns i policyns fokusområde *"Stimulera tillväxt och företagsamhet"* genom att ha en tydlig serviceprocess för att underlätta nyetablerande eller omlokalisering av företag i staden. Vidare har kontoret fokuserat på de åtgärder som ligger i fokusområdet för *"Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet"* genom att fortsätta det redan pågående arbetet med trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom platssamverkan med kontorets hyresgäster samt övriga berörda förvaltningar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska utreda samverkansprojekt där externa aktörer ska ta över delar av finansiering, renovering eller drift, eller på annat sätt bidrar till att fastigheten rustas upp och används för avsett ändamål.	2021-01-01	2021-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets del av detta målområde handlar om det bidrag till en funktionsblandad stad som kontorets lokaler innebär samt att erbjuda god service utifrån människors skiftande behov.

Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler i staden. Under året har kontoret tillträtt en förskola i Norra Djurgårdsstaden och i Hammarby sjöstad samt servicelägenheter i Farsta.

Kontoret förvaltar lokaler som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Flera av dessa byggnader kommer kräva omfattande upprustning inom de närmaste åren. Syftet är att lokalerna ska uppfylla myndighetskrav bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet.

Arbetet fortsätter med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. Två exempel på projekt där ett större grepp tas är renoveringen av Högdalens simhall som är i genomförandefas och ny- och ombyggnationer vid Mälärhöjdens IP som bland annat ska ge ett tillgänglighetsanpassat omklädningsrum, en ny ramp och ett tillgänglighetsanpassat utegym. Ett antal frångänglighetsprojekt i idrottshallar pågår, för att säkerställa säkerheten vid utrymning för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Projekt Säker plats, vid utrymning i Enskedehallen är i genomförandefas.

Kontoret för kontinuerligt en proaktiv dialog med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen angående idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt. Under året har det handlat om idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt, avseende både befintliga och nya ytor, bland annat en ny idrottsplats för cricket med mera i Spånga-Tensta. I Bällsta pågår planering av hall för friidrott och idrottsplats. Vid Nytorpsgårde pågår planering för kommande idrottshall. Dessutom pågår två planprocesser för nya sim- och idrottshallar på Årstafältet och Skarpnäcks sportfält.

Kontoret har arbetat med att anlägga två hybridgräsplaner på Gärdets sportfält. Tyvärr påträffades markföroreningar vilket medför att projektet kommer att slutföras först under 2022. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen genomfört en behovsanalys för Gula villan vid Stora mossens idrottsplats. Arbetet har resulterat i utredningsbeslut i nämnderna under hösten. Byggnaden föreslås bland annat innehålla danslokal för off-ice träning.

Det pågår en detaljplaneprocess i området Kristineberg och kontoret behöver anpassa arbetet med att anlägga en ny idrottshall efter stadens övriga tidplan. Kontoret erhöi i budget inför 2022 ett uppdrag att anlägga tre idrottshallar istället för två på platsen vilket betyder att ett omtag på programhandingen genomförs. Kontoret har även erhållit ett genomförandebeslut för Kristinebergs IP i juni vilket innebär upprustning av läktare, omklädningsrum, ny garagebyggnad, löparbanor och konstgräs. Anläggningen anpassas för damallsvenskan.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen påbörjat arbetet med att utreda ny simhall på Järvafältet som ersättning för Husbybadet. Kontoren har påbörjat en kartläggning av verksamhetsinnehåll.

Kontoret har under året fortsatt arbetet med att iordningställa Stadshuset inför 100-årsjubileet 2023. Bland annat har taket i Blå hallen restaurerats och arbetet med fasad och fönsterrenovering har fortsatt. Åtgärder har också utförts på hissar och takkronor. Arbetet fortsätter under kommande år.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

 Uppfylls helt

Analys

Vid om- och framförallt nybyggnationer har kontoret utrett möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. På Gubbängens sportfält har det under 2021 anlagts 24 stycken laddplatser varav 23 stycken är för besökare och en för driftens fordon. Kontoret deltar även i stadens arbete med riktlinjer för laddplatser, och har börjat kartlägga kontorets samtliga parkeringsplatser samt el-infrastrukturen. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov förelegat, vid ny- eller större ombyggnation, har en trafikutredning genomförts vilken bland annat innehåller tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. I det fall det är lämpligt har denna kompletteras med analys av kollektivtrafik i området och med förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet.

De egna personaltransporterna har främst skett med gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet har utförts med el- eller gasdrivna fordon.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

● Uppfylls helt



Analys

Kontoret har under året, med sin kunskap kring förvaltning av byggnader, fortsatt bistå andra nämnder och bolag när det gäller aktiviteter som syftar till att befästa och vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang.

Kontoret har under perioden bistått kulturnämnden i framtagandet av en stadsövergripande nattklubbs- och livescensstrategi som beslutades av kommunfullmäktige under december 2021. I tillägg har kontoret bistått kommunstyrelsen och kulturnämnden med vägar fram för att underlätta genomförandet av mindre kulturevenemang på Stockholms stadshus borgargård. Tillsammans med representanter från kulturförvaltningen har det bildats ett forum för behov av olika typer av lokaler för kulturverksamhet. I nuläget skapas en behovslista för lämpliga lokaler för ateljéer, kulturskola, kulturföreningar, livescener med mera.

Under perioden har kontoret ansökt och fått lagfart för fastigheten där Vanadisbadet är belägen. Kontoret har under året tillsammans med exploateringskontoret, Norrmalms stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen utrett förutsättningarna för fastigheten Vasastaden 1:84. Frågan har diskuterats i stadens utskott för privata aktörer. Kontoren ser möjligheter att öka tryggheten i parken och utveckla området till en mer levande del av staden. Arbetet fortsätter under kommande år.

Tillbyggnaden ”Liljevalchs +”, vid Liljevalchs konsthall, invigdes i augusti. Den nya byggnaden medför att fler av stadens medborgare och besökare kan ta del av kultur då antalet utställningar per år kan fördubblas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden och Norrmalm stadsdelsnämnd utreda förutsättningarna för en möjlig platsutveckling av Vanadisbadet med omnejd.	2021-01-01	2021-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

 Uppfylls delvis

Analys

Kontoret har arbetat vidare med energieffektiviseringar, energioptimeringar samt med att öka andelen förnyelsebara energikällor. Bland annat har kontoret installerat digital övervakning av de tekniska fastighetssystemen i fastigheten Strömsborg, Mälarhöjdens gymnastikhall samt på Kulturhuset. På Farsta sim- och idrottshall har en solcellsanläggning installerats och en av totalt fyra solcellsanläggningar på Tekniska nämndhuset är installerade. Belysningen på många av kontorets idrottsanläggningar har bytts ut till LED under året. Kontoret har även utfört sin första klimat-LCA, en livscykelanalys gällande klimatpåverkan, för en nybyggd servicebyggnad på Gubbängen.

Utredningsarbetet gällande klimatanpassning för skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet har fortgått och generella åtgärdsförslag för prioriterade fastigheter har tagits fram under perioden. Arbete med anpassning av byggnaderna för hantering av värmebölja har inte påbörjats. Kontoret deltar dock i ett stadsövergripande projekt gällande fjärrkyla. Implementation av stadens handlingsplaner för skyfall och värmebölja är genom detta påbörjat.



Under perioden har kontoret nyttjat andrahandsmarknaden för återanvändning av inventarier och byggdelar för att öka graden av cirkulärt byggande.













Arbetet med att ge fler hyresgäster möjlighet till utsortering av matavfall har fortgått.





God förvaltning av naturreservaten har en positiv påverkan på den biologiska mångfalden och under perioden har stärkande åtgärder bland annat genomförts vid Sjöudden vid Ågestabadet. För skapande av ekosystemtjänster så har sedumtak monterats på en omklädningsbyggnad och en växtvägg har planterats på ett bullerplank.



Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförs enligt ordinarie drift- och underhållsplanering samt gällande radon och åtgärder har vid behov vidtagits kontinuerligt.

Kontoret har arbetat vidare för att tillämpa byggvarubedömningen (BVB) i samtliga byggnadsprojekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader	24,07 %			82,35 %	100 %	100 %	2021

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system							
Analys Kontoret konstaterar att arbete med att öka efterlevnaden av byggvarubedömningen i samtliga projekt fortgår. Tidigare år och perioder har projekt under 2 mnkr inte inkluderats.							
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	35 %			33 %	80 %	80 %	2021
Analys Inventeringsarbetet för att lägga till matavfallsinsamling har varit omfattande och krävt flera personers involvering för varje byggnad. Avtalen är gamla och kontorets information har inte alltid varit överensstämmande med informationen i Stockholm vatten och avfalls, SVOAs, system. Kontoret har beställt till 30 hämtställen som kommer att tas i drift i början av 2022							
  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)	50 %				100 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2021
Analys Liljevalchs+ färdigställdes under året men i och med att projektet pågått så länge och att det är en specialbyggnad har kontoret inte gjort en klimat-LCA i efterhand. För Gubbängens sportfält har LCA-analys gjorts.							
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi	26 MWh			35 MWh	40 MWh	4 560 MWh	2021
Analys Solcellsproduktionen har uppgått till 26 MWh. Utfallet beror på att Stadsteaterns anläggning har varit ur funktion. Denna är åtgärdad.							
  Minskning av CO2e till 2023					829	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	2021
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	13,93 %			12,1 %	3 %	3 % energieffektivisering relativt 2018	2021
  Totalt köpt energi i stadens verksamheter	74,27 GWh			76,1 GWh	80 GWh	1945 GWh	2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar	2021-01-01	2021-12-31	
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och	2021-01-01	2021-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor			
  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden ta fram en handlingsplan för hur långsiktiga investeringar i solpaneler på stadens fastigheter skulle kunna användas för att såväl minska stadens energikostnader och reducera stadens fossila avtryck.	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål: 1. En fossilfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO₂e från verksamheten har minskat
- Energieffektivisering har genomförts både i projekt samt i förvaltningen
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat
- LCA-analyser har ökat kunskaperna om klimatpåverkan från byggnaders grundkonstruktion, stomme och klimatskal

Analys

Under året har åtgärdsplanering av de energieffektiviseringsmöjligheter som identifierades under 2020 fortgått. Många av åtgärderna energieffektiviseringsplanen kunde dock inte genomföras under 2021 på grund av att det saknas personalresurser för genomförandet. Driftåtgärderna från kartläggningen har dock genomförts och följs upp. Vidare har löpande byte av belysningsarmaturer från lysrören T8 och T5 till LED skett. Under året har utbyte till LED-belysning inklusive belysningsstyrning skett i och vid flertalet idrottshallar; Beckombergas simhall, lilla idrottshallen i Eriksdalshallen, Hässelbyhallarna, på bollplanen vid Kämpetorpshallarna, Kärrtorpshallarna, stora Thorildshallen, stora hallen i Åkeshovs bad- och idrottshall, korridorer och allmänna utrymmen i Ärvingehallen samt vid tennisbanan vid Vintervikshallen. På Beridarebanan 10 (Hötorgshallen med flera) och Spelbomskan 16 (Stadsbiblioteket) har byte av armaturer skett i samband med renovering. Under året har Farsta sim- och idrottshall fått FL20 solfilm på fönster i motionssalarna, vilket minskar energianvändningen. I Stadshuset har CO₂-styrning av ventilationen installerats vilket förväntas minska energianvändningen.

AI-system för digital övervakning och självstyrning är installerade i de tekniska fastighetssystemen i fastigheten Strömsborg och Mälarhöjdens gymnastik. Utvecklingsarbetet med att sensorerna i systemet ska lära sig att balansera det tekniska systemen med varandra och med det behov som finns hos verksamheten pågår. Systemet kommer att utvärderas och jämföras med andra liknande system som installerats under året för att ta fram en strategi för framtida installationer.

Vidare har Building Advisor (BA) installerats på Kulturhuset. BA är även det ett digitalt

övervakningssystem som installeras i befintligt värme- och ventilationssystem. Dygnet runt analyseras fastigheten för att hitta och identifiera orsaker som kan ha långtgående effekter på driftkostnader, inomhusklimat och underhåll. Utifrån detta skapas en prioriteringslista med konkreta kostnadseffektiva åtgärdsförslag som drifttekniker och entreprenörer kan utgå ifrån.

Kontoret har beslutat att ej genomföra analys av temperaturmätningar eftersom denna åtgärd inte bedöms ge ett mervärde för kontorets fastigheter i och med att variationen i byggnaderna är mycket stor. Kontoret avser istället att förbättra energiuppföljningen på hela beståndet i och med införandet av fastighetssystemet Faciliate och på så vis förbättra energieffektiviseringarna i beståndet.

Kontoret väljer alltid uppvärmningsmetod utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat vid nyproduktion samt ombyggnad.

Det finns ännu ett fåtal oljepannor kvar i fastighetsbeståndet. Dessa fylls på med bioolja istället för fossil olja.

Under året har solceller installerats på Farsta sim- och idrottshall. Tanken var att det även skulle bli energilagring, men på grund av brandtekniska och ekonomiska parametrar genomfördes detta inte. För Tekniska nämndhuset har en solcellsinstallation av totalt fyra installerats, men ej driftsatts. Zinkensdamms IP har en solcellsanläggning installerats, men på grund av långa leveranstider kommer den att driftsättas först under 2022. Årets resterande klimatinvesteringspengar för Tekniska nämndhuset har omfördelas till solvärmeanläggning på Nälstabadet. Under vinterhalvåret 2021/2022 kommer fastighetens undercentral att byggas om med teknisk utrustning för att senare kunna anslutas till den nya solvärmeanläggningen. Under våren 2022 kommer byggnadens tak, tätskikt, att ses över och vid behov bytas ut. Därefter ska en ny solvärmeanläggning installeras.

I samarbete med miljöförvaltningen arbetar kontoret även med framtagande av en handlingsplan för långsiktiga investeringar i solpaneler på stadens fastigheter. Relevanta fastigheter har identifierats och delats in i tre grupper. Fastigheterna i den första gruppen utredas vidare gällande bland annat planerat underhåll, takkonstruktion samt elanvändningen i relation till solpotential.

Solcellsproduktionen har ej nått önskade nivåer och målet på 40 MWh uppnås ej. Detta beror främst på ett byte av en jordfelsbrytare som sedan visade sig vara feldimensionerad så att en säkring gått kontinuerligt på Stadsteaterns anläggning. Detta orsakade ett månadslångt driftstopp, vilket har åtgärdats


Kontoret har deltagit i miljöförvaltningens arbete att fastställa definitionen av energiineffektiv belysning samt utbytesalternativen retrofit eller nya armaturer. Utifrån resultatet kommer beståndets belysning kartläggas och en handlingsplan för utbyte tas fram.



Målet för köpt energi på maximalt 76 MWh nås med resultatet 74 MWh. Detsamma gäller målet på minst 3 procent relativ energieffektivisering jämfört med 2018 där utfallet ligger på 14 procent.

Kontoret bedömer att utsläppsmålet på -829 ton CO₂e till 2023 kommer att nås och ett förslag på energiplan är under framtagande för att säkerställa detta.

En LCA-klimatberäkning för slutgiltigt utförande för en servicebyggnad på Gubbängens sportfält slutförs i början av 2022. Därutöver har en begränsad klimatberäkning genomförts i projekteringsskedet för Stadshagens IP, i syfte att identifiera möjliga klimatbesparingar. Under sommaren köptes ett beräkningsverktyg in för att säkerställa LCA-beräkningar och uppföljningsmöjligheter. Liljevalchs+ färdigställdes under året men i och med att projektet pågått så länge och att det är en specialbyggnad kunde kontoret inte göra en komplett klimat-LCA i efterhand.

Kontoret har medverkat i miljöförvaltningens utredning med att kartlägga byggnader som värms med direktverkande el samt beräknat livscykelkostnaden för alternativa uppvärmningsmetoder. Utredningen omfattar cirka 140 av kontorets byggnader. Resultatet kommer under 2022 och utifrån detta kommer en handlingsplan tas fram. Arbetet med installation av luftvärmepump i två byggnader i Akalla by och en byggnad i Ekelundstorp har påbörjats. Installationen har dock försenats på grund av lång leveranstid på luftvärmepumpar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion	2			1	2		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analys av temperaturmätningar för att identifiera byggnader med åtgärdsbehov	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Kontoret beslutade att ej genomföra aktiviteten då denna åtgärd inte bedöms ge ett mervärde för kontorets fastigheter i och med då variationen i byggnaderna är mycket stor. Kontoret avser istället att förbättra energiuppföljningen på hela beståndet i och med införandet av Faciliate och på så vis förbättra energieffektiviseringarna i beståndet.			
 Genomföra utvalda energieffektiviseringsåtgärder utifrån kartläggningen 2020	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Många av åtgärderna i energieffektiviseringsplanen genomfördes ej under 2021 då medel planerades sökas i T1 2021. Driftåtgärderna från kartläggningen har dock genomförts och följs upp. Flera energieffektiviseringsåtgärder som var planerade men ej låg med i den aktuella planen är dock genomförda.			

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat



- Prioriterade byggnader är klimatanpassade avseende skyfall och höjda vattennivåer
- Byggnader och verksamheter vilka är mest utsatta vid eventuell värmebölja är identifierade

Analys

Rapport gällande skyfall, ökade vattennivåer samt markstabilitet har slutförts under sommaren. Generella åtgärdsförslag finns för de mest utsatta byggnaderna. Av dessa har 10

byggnader identifierats som viktigast att klimatanpassa först, och kontoret upphandlar nu en konsult för att leda klimatanpassningsarbetet.

Klimatanpassningsarbetet gällande värmeböljor har påbörjats genom att konsult upphandlats och arbete påbörjas under 2022. Kontoret deltar i det stadsövergripande projektet gällande utredning av fjärrkyla för försörjning av kyla till olika fastigheter i staden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartläggning av byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas betydande negativt vid värmeböljor	2021-01-01	2021-01-31	
Analys Konsult upphandlas nu för att driva arbete med klimatanpassning.			
 Klimatanpassning, avseende skyfall och höjda vattennivåer, av prioriterade byggnader	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Prioritering har skett men ingen klimatanpassning.			

Nämndmål: 3. En resurssmart verksamhet

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Erfarenhetsåterföring avseende investeringsprojekt innefattar avfallshantering och avfallsgenerering
- Identifiera vilka av kontorets hyresavtal med stadens nämnder och bolagsstyrelser som är bäst lämpade för gröna hyresavtal
- Möjliga samarbeten gällande återanvändning av byggdelar och inventarier har utretts

Analys

När nya hyresavtal tecknas övervägs möjligheten till att teckna gröna avtal. Den gröna bilagan anpassas bland annat efter lokala förutsättningar. Kontoret har genomfört en utredning gällande vilka hyresavtal som är bäst lämpade för gröna hyresavtal.

Arbetet med att ge fler hyresgäster möjlighet till utsortering av matavfall har fortgått under perioden och hämtning av matavfall är beställt för ytterligare ett 30-tal adresser. Hämtningen förväntas starta i början av 2022. Inventeringsarbetet för att lägga till matavfallsinsamling har varit omfattande och krävt flera personers involvering för varje byggnad. Avtalen är gamla och kontorets information har inte alltid varit överensstämmande med informationen i SVOAs system (Stockholm vatten och avfall).


Under 2021 har kontoret publicerat 49 annonser på Stocket.




Återbrukskonsult har används vid ombyggnation av Tekniska Nämndhuset, där bland annat fönster och konferensbord har återbrukats. Även tegel som kommer från rivning av en elstation i Hässelby kommer att återbrukas i ombyggnationen. Vid pågående ombyggnation av Kungsholmens brandstation har en annan återbrukskonsult nyttjats och där kommer åtminstone fönster och gatsten att återanvändas. Masterna på HMS af Chapman ska renoveras

och de gamla masterna kommer återbrukas till snickeri, exakt i vilken form är i nuläget inte beslutat. De övriga ombyggnadsprojekt som kontoret identifierade som aktuella att använda som pilotprojekt för återbruk är ej längre aktuella. Nya lämpliga projekt, där möjliga byggdelar att återbruka identifieras i tidigt skede, ska tas fram i början av 2022.

Kontoret har börjat utvärdera verktyg för registrering, klimatbesparingspotential samt marknadsföring av produkter och material.

Vid utbyte av konstgräs på elitfotbollsplaner återanvänds konstgräset till planer för vilka kvalitetskravet på konstgräset är lägre. Ett utbyte av elitfotbollsplaner var planerat för i år men har flyttats till kommande år.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram	100 %				100 %		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda möjliga samarbeten för återanvändning av byggdelar och inventarier vid projekt	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Kontoret har använt återbrukskonsult i två olika projekt samt börjat utvärdera verktyg för registrering och marknadsföring av återbrukade produkter, men ej utrett möjliga samarbeten för återanvändning.			
 Utreda vilka hyresavtal inom stadens nämnder och bolagsstyrelser som är bäst lämpade för gröna hyresavtal	2021-01-01	2021-12-31	
 Utveckla erfarenhetsöverföringen avseende avfallshantering och avfallsgenerering i projekt	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Kontoret har under året inte haft möjlighet att utveckla erfarenhetsöverföringen avseende avfallshantering och avfallsgenerering i projekt. Då detta arbete ska göras gemensamt i staden kommer kontoret att delta i det arbetet istället.			

Nämndmål: 4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kontoret har prövat möjligheterna att skapa ekosystemstjänster vid större ny- och ombyggnationer
- De gröna och ekologiska värdena i naturreservaten har förstärkts och utvecklats


Analys


Under året har naturvårdsgallring genomförts vid Sjöudden intill Ågestabadet. Syftet var att friställa ädellövträd och öka tryggheten i området. Vidare har kontoret friställt ekar öster om

Klisätra ängar, belägen vid Skarpnäck, samt påbörjat huggning av inväxande aspbestånd vid Nedre Lusse gårde. Flera gång- och cykelvägar har fått ny beläggning. Mycket arbete har lagts ner på att, tillsammans med idrottsförvaltningen, ta fram underlag för cykelleder i området. Arbetet med detta i fält påbörjas under kommande år. Den planerade kapningen av bäverfällda träd vid stigen längs Dammtorpssjön och återskapandet av de öppna landskapsrummen vid Hundängen genomförs först nästa år.

För skapade av ekosystemtjänster har ett sedumtak monterats på Gubbängen sportfälts omklädningsbyggnad och en växtvägg har planterats på ett bullerplankets vid Mälarhöjdens IP. Växtväggen skyddar såväl mot klotter som för att dämpa ljudet från motorvägen. Växtväggen är 220 meter lång och 3 meter hög.

Att kombinera vegetation och solceller på samma takyta är en utmaning konstruktionsmässigt. Kontoret anser att det är bättre att satsa på rena solceller för de tak som ligger bra till för att fånga upp solenergin och att överväga vegetation på övriga tak. För de fall kombinationen ändå bedöms vara lämplig, beroende på takets utformning, så utreds detta.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats	2				2		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Komplettera planering av om- och nybyggnadsprojekt till att utreda möjligheten till kombination av vegetation och solceller på samma yta	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål: 5. En giftfri verksamhet

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

Mängden prioriterade riskminskningsämnen som används av kontorets driftverksamhet har minskat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat
- Spridning av mikroplaster från konstgräsplaner har minskat
- Innovationsprojekt i simhall, som komplement till konventionell vattenrening, har fortskridit och mätningar påbörjats

Analys

Uppdatering av rutin för kemikaliehanteringen i driften genomfördes under hösten men implementering kvarstår.



Under året har kontoret arbetat för att tillämpa byggvarubedömningen i fler projekt, att

andelen undviks-produkter minskar samt att avvikelserapporter ska finnas för samtliga undviks-produkter. Dock har kontoret en bra bit kvar gällande registrering av produkter i byggvarubedömningen samt att samtliga undviks-produkter har en avvikelserapport. Andelen undviks-produkter av registrerade produkter ligger under kontorets målnivå på maximalt 12 procent. En utbildning i byggvarubedömningen genomfördes under hösten för hälften av projektledarna, ett ytterligare utbildningstillfälle är planerat till februari och kontoret avser arbeta vidare med efterlevnaden av byggvarubedömningen. Den planerade rutinen för stickprov är ej framtagen.

Under året har åtta stycken omläggningar av konstgräsplaner genomförts. Granulatfällor har installerats på dessa planer och finns nu på samtliga konstgräsplaner som innehåller granulat. Vid nybyggnation installeras granulatfällor som standard vid planer där granulat används som infill i konstgräset. För att begränsa användning av plastgranulat och minska risken för spridning av mikroplaster används sand som infill i konstgräsplanerna som är mindre än 11-spelsplaner och inte används under vintertid. Kontoret har även anlagt en kombinerad konstgräsplan och ispist på Bäverdalen BP, vilken har försetts med markvärmad uppläggningsplats för snö, för att minska spridning av mikroplaster. Ytterligare en kombinationsanläggning på Sköndals BP är påbörjad.

Kontoret deltar även i utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner. Ett exempel är Vinnova-projektet Biopitch inom vilket en ny typ av infill, bestående av sågspån som insatsråvara, ska utvecklas. Produkten har fått godkänt resultat på Fifa Quality Pro, vilket påvisar att materialet klarar ett 8-10 års slitage på en fotbollsplan. Infillet ska nu testas över ett år i en konstgräsmatta i Solna för att sedan utvärderas. Med anledning av Covid-19, som har försvårat tester och leveranser av material över gränser, har arbetet fördröjts.

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod med hjälp av LED och fotokatalys för att rena badvatten i Västertorps simhall har fortgått under året, men i och med pandemin är projektet försenat. Mätdatainsamling påbörjades i slutet av året, när besöksstatistiken normaliserades och samtlig installation var på plats. Projektet görs i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i Byggvarubedömningen (BVB)	10,5 %			16 %	12 %		VB 2021
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	83,65 %			72,45 %	100 %		VB 2021
Analys							
133 undviks-produkter av 159 har en avvikelserapport. De andra saknar detta. Kontoret konstaterar att arbetet med att använda byggvarubedömningen på ett korrekt sätt måste fortgå, då det är ett bra verktyg för att kunna ersätta mer miljö- och hälsoskadliga material och produkter med bättre alternativ.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Innovationsprojekt med minskad kloranvändning i badhus, mätdatainsamling	2021-01-01	2021-12-31	
ⓘ Uppdatering av rutin för kemikaliehanteringen i driften samt implementering av denna	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Rutinen uppdaterades under hösten, men implementation kvarstår.			
✓ Utredning av möjlighet att anlägga hårdgjorda ytor för snöuppläggning ska ske vid ny- och omläggning av konstgräsplaner	2021-01-01	2021-12-31	

KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret har under året arbetat vidare med målet om en ekonomi i balans och långsiktigt hållbara finanser. Utfallet för året visar ett resultat om 187,8 mkr till staden vilket är en ökning med 6,1 mnkr gentemot det uppsatta överskottskravet i budgeten. I prognosen i T2 uppgick avvikelsen till -28,5 mnkr.

Årets ekonomiska utfall har varit möjligt att nå främst på grund av att kostnaderna för åtgärder avseende fotbollsplanen på Grimsta IP ersätts av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret. Effekter av pandemin har haft en negativ påverkan på kontorets resultat under året, genom hyreslättnader och kundförluster samt att vakanta lokaler inte kunnat hyras ut i den takt som prognostiserats.

Arbetet med att implementera det nya arbetssättet i projekt i organisationen för att ytterligare förbättra styrning, kontroll, riskhantering och budgethållning har fortsatt under året.

Arbetet med renodling av nämndens fastighetsbestånd har fortsatt under året. Ett antal försäljningar har genomförts under året, bland annat Hotell Riddaren 13 samt Åva gård. Se vidare under nämndmål "*Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet*".

Kontoret har även under året gjort värdeöverföringar av byggnader till exploateringskontoret inom flertal fastigheter, exempelvis Ulvsunda 1:1 och Grimsta 1:2. Se vidare under nämndmål "*Tryggad totalekonomi*".

Under årets har kontorets avdelningar och enheter arbetat med att följa upp resultatet från medarbetarenkäten. Flertalet av kontorets medarbetare har genomgått utbildningen "*att leda utan att vara chef*" under året samt har flera kompetenshöjande insatser, exempelvis säkerhetsutbildning.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

● Uppfylls helt

Analys

Att hålla sig till givna budgetramar för såväl resultat- som investeringsbudget är av högsta prioritet för kontoret. Löpande budgetuppföljningar av resultat- och investeringsbudget sker månatligen med genomgångar tillsammans med bland annat förvaltare, projektledare och budgetansvariga chefer samt via rapportering till ledningsgrupp, stadsledningskontoret och nämnd.

Kontoret bedömer att målet är uppfyllt under 2021. Händelser som uppstått under årets inledning har tidigare bedömts få stor påverkan på resultatet, där effekter av pandemin samt kostnader för åtgärder på Grimsta IP är de huvudsakliga förklaringarna till detta. Men effekterna av Grimsta får dock ingen negativ påverkan på kontorets resultat då dessa tillsvidare hanteras av finansförvaltningen vid Stadsledningskontoret.



Kontoret har arbetat långsiktigt med en ökad budgetföljsamhet och prognossäkerhet med ett mål om budget i balans och hållbar finansiering. Läs mer om detta under nämndmål "*Tryggad totalekonomi*" samt under "*Uppföljning av ekonomi*".

Utmaningarna kopplat till pandemin har kvarstått under 2021. Året började med att hantera de speciella förutsättningar som uppstått på grund av pandemin och har innefattat en fortsatt dialog med hyresgäster. Under året har fastighetsägare haft möjlighet att söka ersättning av staten när de, med anledning av covid-19, tillfälligt sänkt den fasta hyran för hyresgäster i utsatta branscher. Under andra tertialet har kontoret bland annat hanterat ansökningar med anledning av möjligheten att ansöka om dessa statliga hyreslättnader. Kontoret har i bedömningen varit affärsmässigt restriktiv och i enlighet med kommunallagens likabehandlingsprincip och endast i de fall som är långsiktigt mest lönsamma för staden godkänt överenskommelse om hyreslättnader. Under året har även diskussioner pågått med hyresgäster om avbetalningsplaner som sträcker sig under år 2022 samt har kontoret pågående inkassoärenden mot hyresgäster som inte betalat sina hyreskostnader.





Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen analyserat idrottsnämndens samtliga arrendeavtal. Kontoren har enats om att 13 stycken avtal är att likställa med arrendeavtal och dessa kommer därför att överföras till fastighetskontoret,.





Kontoret har under året tecknat en förhandlingsordning med hyresgästföreningen som börjat gälla från och med maj 2021 som omfattar cirka 1 000 andrahandsuthyrningsavtal avseende lägenheter för bostadsändamål. Kontoret har påbörjat en inventering av berörda lägenheter och förbereder hanteringen inom kontoret.

Kontoret arbetar med att samlokalisera och nyttja fastigheter, med möjligheten om uppsägning av externa avtal, utifrån ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv, i enlighet med lokalförsörjningsplaneringen om att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls på rimliga nivåer. Exempel på detta är Lilla Katrineberg 2 och Uppbådet 1.


Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	103,4 %			100 %	100 %	100 %	VB 2021



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	103,4 %			100 %	100 %	100 %	VB 2021
  Nämndens prognossäkerhet T2	23 %			2 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2021
Analys							
Avvikelsen avser främst rapportering av åtgärder kring Grimsta IP som i samband med tertialrapport 2 prognosticerades belasta kontorets resultat. Senare beslutades att de upparbetade kostnaderna belastar finansförvaltningen vid stadsledningskontoret, därav finns inga kostnader avseende Grimsta IP med i årsutfallet i kontorets resultat.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska gemensamt med idrottsnämnden utreda hur idrottsnämndens arrenden kan överföras till fastighetsnämnden för att renodla båda nämndernas verksamhet	2021-01-01	2021-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utarbeta och implementera nya hyresmodeller som är transparenta och förutsägbara för stadens verksamheter och som även är jämförbara med andra hyresmodeller inom staden	2021-01-01	2021-12-31	
Analys			
Målsättningen har varit att under året tillställa ett ärende till nämnden för beslut vilket inte har kunnat uppnås. Arbetet kommer att fortsätta under 2022.			

Nämndmål: Tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling och renodling av fastighetsbeståndet har skett.
- Genom en aktiv avtalsförvaltning bär fler fastigheter sina kostnader.
- Utvecklade hyresmodeller har beslutats och börjat tillämpas.

Analys

Under året har kontoret uppnått det uppsatta ekonomiska målet, trots de svårigheter som pandemin inneburit. Resultatet skiljer sig gentemot första och andra tertialen främst till följd av att kostnaderna för åtgärder avseende fotbollsplanen på Grimsta IP ersätts av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret.

Utmaningarna kopplat till pandemin har kvarstått under 2021. Året har börjat med att hantera de speciella förutsättningar som uppstått på grund av pandemin och har innefattat en fortsatt dialog med hyresgäster. I år har exempelvis fastighetsägare haft möjlighet att söka ersättning av staten när de, med anledning av pandemin, tillfälligt sänkt den fasta hyran för hyresgäster i utsatta branscher. Under andra tertialet har kontoret bland annat hanterat ansökningar med anledning av möjligheten att ansöka om dessa statliga hyreslättnader. Kontoret har i bedömningen varit restriktiv och endast i de fall som är långsiktigt mest lönsamma godkänt



överenskommelse om hyreslättnader. Under året har även diskussioner pågått med hyresgästerna om betalningsplaner som sträcker sig under år 2022 samt har kontoret pågående inkassoärenden mot hyresgäster som inte betalat sina hyreskostnader.

Arbetet med renodling av nämndens fastighetsbestånd har fortsatt under året. Ett antal försäljningar har genomförts under året, se vidare under nämndmål "*Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet*".

Kontoret har under året gjort värdeöverföringar av byggnader till exploateringskontoret inom fastigheterna; Ulvsunda 1:1, Bällsta 1:26, Mariehäll 1:10, Grimsta 1:2, Riksby 1:1 och Fisklådan 1. Kontoret har även kommit överens om ytterligare värdeöverföringar avseende Förrådet 2, Hjorthagen 1:5 samt Farsta 2:1 vilket kommer att ske under 2022.

Kontoret genomför årligen omförhandling av hyror för kommersiella lokaler. Därtill görs bedömningar och beslut om avyttring av fastigheter som inte anses användbara eller viktiga i stadens verksamheter.

Översynen av kontorets hyresmodeller pågår fortsatt i samarbete med stadsledningskontoret. Syftet med att ta fram nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster är att de ska ge kostnadstäckning för kontoret och samtidigt ge förutsägbarhet i kostnaderna för övriga förvaltningarna kommande år. Målsättningen har varit att under året tillstålla ett ärende till nämnden för beslut vilket inte har kunnat uppnås. Arbetet kommer att fortsätta under 2022.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Nya hyresmodeller är beslutade och implementering är påbörjad	2021-01-01	2021-12-31	
Analys			
Målsättningen har varit att under året tillstålla ett ärende till nämnden för beslut vilket inte har kunnat uppnås. Arbetet kommer att fortsätta under 2022.			
 Söka en överenskommelse om förhandlingsordning och samordna hyresbildning för sådana bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand där bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas	2021-01-01	2021-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året arbetat aktivt med idrottsförvaltningen kring vilka anläggningar som lämpar sig att överföras eller upplåtas till externa aktörer. Arbetet har resulterat i avsiktsförklaringar för tre anläggningar.

I syfte att fortsätta utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö har förvaltningens avdelningar och enheter arbetat med resultatet av medarbetarenkäten. Samtliga har haft dialog om resultatet och även handlingsplaner har tagits fram. Vidare har samtliga medarbetare på kontoret erbjudits att delta på en digital föreläsning på temat "*att finna balansen mellan prestation och återhämtning i vardagen*". Föreläsningen tar avstamp i nuläget som i mångt

och mycket präglas av en digital verksamhet, digitala team och kristider. Ytterligare en digital föreläsning har erbjudits medarbetarna och temat för den var likabehandling. Föreläsningen berörde bland annat normer, maktspel samt hur diskriminering påverkar motivationen.

Inför 2021 och under hösten har avdelningarnas och förvaltningens långsiktiga och strategiska kompetensförsörjningsplan reviderats. En av insatserna därifrån var bland annat att samtliga medarbetare på projektavdelningen och majoriteten av medarbetarna på fastighetsavdelningen har genomfört en utbildning i *Att leda utan att vara chef*. Under 2022 kommer fler medarbetare på kontoret att genomgå utbildningen.

Under perioden har kontoret arbetat vidare med planen för attraktiv arbetsgivare med fokus på kontorets uppdrag och fastighetsbestånd. Bland annat har medarbetare som bytt tjänster internt synliggjorts via artiklar på intranätet. Det har genomförts studiebesök bland annat i Tekniska nämndhuset och Liljevalchs. I syfte att främja rörelse och samtidigt stärka teamkänslan och samarbetet anordnades det en aktivitetstävling för kontorets medarbetare. Under året har det också skett förberedelser för flytt till Tekniska nämndhuset där chefer och medarbetare involveras på olika sätt. I och med pandemin har frågan kring hemarbete blivit central. Majoriteten av medarbetarna har möjlighet att delvis arbeta hemifrån vilket har fungerat på ett tillfredsställande sätt.

I syfte att gå mot en allt mer digitaliserad introduktionsprocess har arbetet med att digitalisera preboardingen startat. Preboarding syftar till att förkorta tiden tills den anställda är fullt introducerad samt till att bygga lojalitet och tillhörighet i ett tidigt skede.

Under året har kontoret arbetat med att ytterligare se över organisation, roller och arbetssätt. Arbetet resulterade i att projektorganisationen har stärkts genom att en enhet för projektstöd samt byggservice, varav den senare startar 1 januari 2022. Utöver detta har avdelningarna verksamhetsstöd samt ekonomi skapats.

Kontoret samarbetar med övriga tekniska förvaltningar samt universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Kontoret bidrar därmed till att främja ökad jämställdhet genom arbete med tekniska yrkens attraktivitet för både män och kvinnor. När kontoret tillhandahåller praktik eller feriearbete tillämpas kompetensbaserad rekrytering för att säkerställa likabehandling utifrån bland annat jämställdhetsaspekt.


















Med anledning av att majoriteten av medarbetarna har arbetat hemifrån under året kommer arbetet med värdegrunden att genomföras under 2022.



Kontoret har fortsatt inga ofrivilliga deltidstjänster och lågt antal med annan anställningsform än tillsvidare.

Under året har förvaltningens avdelningar och enheter arbetat med resultatet av medarbetarenkäten. Samtliga har haft dialog om resultatet och även handlingsplaner har tagits fram.

Kontoret hade även under senvintern 2021 möten med arbetsmarknadsförvaltningen och socialförvaltningen inför tecknandet av ett treårigt hyresavtal med extern fastighetsägare vid Medborgarplatsen.

Kontoret har under året fortsatt att arbeta med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Framförallt genom att bevaka verksamhetsanknutna EU-frågor samt genom deltagande vid de av stadsledningskontoret anordnade styrgrupper för EU samt internationella frågor när dessa grupper behandlat ämnen hänförliga till kontorets uppdrag. Kontoret är medlem i NOFO (Nordiskt forum för torg, salu- och partihallar) vars verksamhet varit vilande under året till följd av pandemin.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	79			76	77	82	2021
  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.	0 %				0 %	0 %	2021
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	100 %			100 %	90 %	90%	2021
  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	65 %			92 %	90 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2021
Analys De upphandlingar där det inte genomförts marknadsdialog har delvis avsett mindre entreprenader (upp till 5 mnkr) och/eller upphandlingar där marknaden redan är välkänd för kontoret.							
  Index Bra arbetsgivare	87			83	84	84	2021
  Sjukfrånvaro 	2,3 %	2 %	2,6 %	3,1 %	3,6 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2021
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	0,6 %	0,6 %	0,8 %	0,8 %	1 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska bistå arbetsmarknadsnämnden med att inom fastighetsnämndens bestånd hitta en lämplig lokal för etableringscentrum med plats för möten och civilsamhället	2021-01-01	2021-06-30	

Nämndmål: Befintliga idrottsanläggningar kommer framtida stockholmare till del

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Aktiva prioriteringar av åtgärder inom befintlig budget utifrån byggnadens och verksamheternas behov har genomförts

Analys

I kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar som avser underhåll och reinvesteringar. Behovet av detta ökar och det är svårt att inrymma inom rådande långsiktiga investeringsplan, vilket ställer stora krav på prioritering mellan projekt men även inom enskilda projekt. I juniämnden beslutades en avsiktsförklaring gällande Brännkyrkahallen. Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB har ansökt om att förvärva den befintliga Brännkyrkahallen, bygga nya idrottshallar och en ny skola inom Herbariet 2 i Midsommarkransen. Avsikten är att staden ska hyra in sig i idrottslokalerna. Inför hyresförhandlingen genomförs en extern värdering av byggnaden. I juni beslutade nämnden även om en avsiktsförklaring gällande nya ishallar vid Sättra IP och multihall på Vårbergs IP. Hemsö Fastighets AB är förhandlingspart. Avsikten är att staden ska hyra in sig lokalerna.

Kontoret har under året samarbetat med SISAB, idrotts- och utbildningsförvaltningen för att samplanera utbyggnad av skollokaler och utökat behov av idrottslokaler. Exempel på samarbetsprojekt är planeringen av Hammarbyhöjdens nya idrottshall.

Kontoren har under året slutfört projekt på Mälärhöjdens idrottsplats där en omklädningsbyggnad bedömdes vara uttjänt och har därför rivits och ersatts med en ny byggnad. Idrottsplatsens andra omklädningsbyggnad bedömdes vara i bättre skick och har därför renoverats och tillgänglighetsanpassats för att uppfylla dagens krav.

Kontoret har erhållit ett utredningsbeslut gällande renovering och anpassning av Eriksdalsbadet för att åtgärda uttjänta byggnadsdelar och tekniska system som uppnått sin livslängd. Analyser och provtagningar pågår samt planering av etappindelningar och evakueringar av verksamheten.

Kontoret har under året utrett och projekterat för omklädningsrum till ishallen på Grimsta IP, vilket medför en utökning av befintlig kapacitet och kommer möjliggöra träning för både flickor och pojkar. Genomförandebeslut fattades av nämnd under hösten.

Kontoret har under året tillsammans med idrottsnämnden tagit fram behovsanalyser för utebadet Älvsjöbadet, Nytorpsbadet och Kampementsbadet. Utredningsbeslut erhöles under våren och arbete med förstudier har pågått under hösten.

Nämndmål: Effektiv verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling av den implementerade projektprocessen
- Projektens prognossäkerhet har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering.
- Genom en aktiv upphandlingsprocess säkerställa rätt upphandlingsstrategi för varje

upphandling

- Kontorets målstyrning har stärkts
- Aktivt arbete med att utveckla internt samarbete, roller och ansvar inom kontoret

Analys

Kontoret har under året genomfört en organisationsjustering som syftar till att anpassa organisation till att bättre passa kontorets nuvarande och framtida uppdrag. Arbetet har medfört en översikt av roller och ansvar och omfördelning av viss personal bland avdelningarna.


Kontoret arbetar aktivt med att tillvarata medarbetarnas kompetens och engagemang i planering och uppföljning av verksamheten. Bland annat upprättas enhetsvisa verksamhetsplaner med utgångspunkt från kontorsövergripande mål och enheternas utmaningar. En årsplanering och process för detta arbete finns.

Arbetet med inriktning för ledarutveckling och implementering av stadens chefsprofil har fortsatt och förväntas bidra till att stärka kontorets målstyrning och attraktivitet.

Under året har kontorets arbete med att implementera projektprocessen fortsatt. Under första tertialen gjordes bland annat en genomgång av överlämnandeprocessen, det vill säga när projektet är färdigställt och ska övergå till förvaltningskedje. Kontoret fortsätter även arbetet med samgranskning och kvalitetssäkring av styrdokument i projektprocessen. Som en viktig input i projektplaneringen har kontoret utvecklat arbetet med behovsanalyser, detta har under första tertialet bland annat arbetats fram för bland annat Vällingby sim-, och idrottshall och Nytorpsbadet och .

Ett led i utvecklandet av projektprocessen är ett effektivt användande av projektledarverktyget Antura i samspel med andra stödverktyg, som exempelvis det nyligen driftsatta fastighetssystemet Faciliate. Kontorets arbete fortgår för att säkerställa att både förvaltningsprocess och projektprocess ska samspela ännu bättre gällande exempelvis prognoshantering. Under året har arbetet pågått med att till exempel implementera planeringsmodulen i Faciliate avseende underhålls- och investeringsplanering.

Förslag till revidering av upphandlingsprocessen är framtagen under året. Implementering och lansering samt definiering av processdetaljer återstår att arbeta fram under 2022. Exempel på detaljplanering är hur en hållbar upphandlingsplan fastställs och beslutas samt hur förändrade behov ska hanteras löpande. Arbetet med processbeskrivning för avtalsförvaltning av upphandlade avtal har fortgått under året. Nästa steg är analys, planering och successivt införande. Kontoret planerar under 2022, som pilot, att ta fram en avtalsförvaltningsplan för ett större avtal.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	69,57 %				90 %		VB 2021
Analys							

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Årsmål	KF:s årsmål	Period
De som saknar beslutad strategi är mindre upphandlingar.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Genomföra kompetenskartläggning och genomlysning av organisation, roller och ansvar	2021-01-01	2021-12-31	
✓ Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål: Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

Analys

Kontoret har under året fortsatt arbetet med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att dessa ska vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har under året arbetat med ett flertal pågående försäljningar. För flera av objekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etc, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

I kontorets arbete med renodling av beståndet, i enlighet med gällande uppdrag i budget, kan noteras försäljningar av bostadsfastigheter i Bromma (Flyttblocket 7) samt Mangelbodsvillan 1 och Lilla Sjövillan 1 där köpekontrakt har tecknats under året och frånträde skett under tertial 1 2021. Åva gård, där frånträdet skedde i november månad, och Farsta strand 2:4 där frånträdet skett under tertial 2. Under tertial 3 har försäljning skett av brandförråd i Ektorps 2:27 samt tillfälliga hallen (Östermalmshallen). Försäljning av Hotellet Riddaren 13 genomfördes även under tredje tertialen och tillträde beräknas till våren 2022. Den totala köpeskillingen för året är cirka 150 mnkr där handpenningen för försäljningen av Hotellet, Riddaren 13, ingår, medan resterande köpeskillning kommer att inkomma tidigt 2022.

Kontoret har under året fortsatt samverka med stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och S:t Erik Markutveckling AB för att bearbeta den lista över objekt som staden kan behöva hitta alternativa användningsområden till eller avyttra till extern part. När det gäller lokaler som tomställts för att avyttras, tillämpar kontoret en individuell hantering för varje objekt beroende på tidplaner för försäljning, exploatering eller behov att tillfälligt flytta in annan verksamhet. I enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag att pröva att avyttra mark utanför kommungränsen har kontoret identifierat dessa områden och vidare analysarbete pågår.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

I jämförelse med budget har intäkterna för 2021 minskat med 1,3 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period ökat med 8,7 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med 16,1 mnkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 187,8 mnkr, vilket är 6,1 mnkr högre än det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet på 181,7 mnkr.

De minskade intäkterna jämfört med budget är främst hänfört till hyresintäkterna. Den rådande pandemin har lett till minskade hyresintäkter och ökade kostnader för befarade kundförluster. De förväntade effekterna av covid-19 beskrivs även under rubriken *"Konsekvenser av pågående pandemi"*.

Under året har en ny hantering av anläggningsredovisningen tillämpats i staden. Ändringen är en följd av att det år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella anläggningstillgångar, varför rättning har skett i samband med bokslutet för 2021. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter har resultat förts. De kostnader som klassificerats om är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. År 2021 har ca 120 mnkr justerats bort från investeringsutgifterna i enlighet med denna hantering. Dessa kostnader kommer istället att för år 2021 belasta finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och syns därför inte i utfallet för årets resultat.

Nedan presenteras en närmare analys av årets resultat. För beskrivning av hur kontoret arbetar med kommunfullmäktiges inriktningsmål 3 hänvisas till *"En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden"*.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 2020	Utfall 2021	VP 2021	T2 Prognos 2021	Avvikelse Utfall 2021 vs. VP 2021	Förändring Utfall 2021 vs. Utfall 2020
Hyror	1 141,7	1 240,9	1 264,1	1 243,2	-23,2	99,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	24,6	22,3	24,2	22,3	-1,9	-2,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	37,2	49,0	43,5	47,0	5,4	11,8
Arbeten åt utomstående	11,8	13,0	8,1	8,1	4,9	1,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	17,4	20,4	17,0	19,7	3,3	3,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	5,7	8,1	10,0	9,8	-1,9	2,4
Lokalservice och FM-tjänster	15,1	19,8	15,0	19,5	4,8	4,7
Övriga intäkter	56,1	33,7	26,5	34,0	7,3	-22,4
Summa verksamhetens intäkter	1 309,6	1 407,1	1 408,4	1 403,8	-1,3	97,5
Driftkostnader (drift)	-196,6	-194,5	-206,6	-206,3	-12,2	-2,1
Lokalservice och FM-tjänster	-13,4	-16,5	-12,1	-18,4	4,4	3,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-73,4	-75,8	-72,8	-76,0	3,0	2,4
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-50,4	-51,0	-44,8	-44,9	6,2	0,5
Planerat underhåll	-28,1	-26,4	-44,2	-35,0	-17,8	-1,7
Arbeten åt utomstående	-11,7	-13,1	-8,1	-8,1	5,0	1,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	-25,2	-21,0	-20,2	-18,3	0,8	-4,2
Förvaltningskostnader (OH)	-104,4	-117,1	-120,7	-120,7	-3,5	12,8
Fastighets-skatt	-17,7	-18,7	-17,8	-17,5	0,9	1,0
Kundförluster	-6,2	-6,6	-0,5	-4,1	6,1	0,4
Försäljningsomkostnader	-5,7	-8,1	-10,0	-9,8	-1,9	2,4
Skadestånd och Vite	-22,6	-2,3	0,0	-1,9	2,3	-20,2
Marknadsföringsbidrag	-3,4	-2,4	-3,7	-2,7	-1,3	-1,0
Övriga kostnader	-20,0	-34,8	-18,3	-59,9	16,5	14,8
Summa verksamhetens kostnader	-578,7	-588,4	-579,7	-623,5	8,7	9,7
Verksamhetens driftnetto	730,9	818,7	828,7	780,3	-9,9	87,8
Avskrivningar	-418,2	-548,6	-555,3	-543,0	-6,7	130,5
Räntekostnader	-68,1	-82,3	-91,7	-84,1	-9,4	14,1
Summa kapitalkostnader	-486,3	-630,9	-647,0	-627,2	-16,1	144,6
Resultat innan överskottskrav	244,6	187,8	181,7	153,1	6,1	-56,8
Överskottskrav	-244,6	-181,7	-181,7	-181,7	0,0	62,9
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	0,0	6,1	0,0	-28,5	6,1	6,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

T1/T2 - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

Intäkter

Kontorets totala intäkter under år 2021 uppgår till 1 407,1 mnkr, en minskning jämfört med budget om 1,3 mnkr. Förra året uppgick intäkterna till 1 309,6 mnkr. De minskade intäkterna jämfört med budget beror till stor del på den rådande pandemin som har lett till minskade hyresintäkter och ökade kostnader för befarade kundförluster. En närmare analys följer nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1240,9 mnkr, vilket är en minskning mot budget om 23,2 mnkr som till stor del beror på de hyreslätnader som beviljats till hyresgäster i utsatta branscher med anledning av pandemin.

I april 2021 presenterades ännu ett statligt stöd som gällde för fastighetsägare som, till följd av pandemin, ger hyreslätnader för kvartal 1-3. Lokalhyresstödet innebär att en hyresvärd som träffat överenskommelse om rabatt på lokalhyran för en hyresgäst i en utsatt bransch kunde ansöka om statligt stöd för en del av denna rabatt. En hyresvärd kunde få upp till 50

procent i statligt stöd för hyressänkningen motsvarande 100 procent av fast årshyra. Flera av kontorets hyresgäster i utsatta branscher ansökte om och beviljades lokalyresstödet. Det innebar en negativ effekt på kontorets hyresintäkter om 7,7 mnkr fördelat på statliga hyreslätnader om 6,6 mnkr, direktregleringar av mindre belopp om 0,6 mnkr samt kompensation avseende stängda idrottsanläggningar om 0,5 mnkr. Negativ effekt som en följd av omsättningshyra uppgår till 2,5 mnkr. Kontoret har erhållit kompensation från Boverket om 6,5 mnkr, vilket återfinns under övriga intäkter.

Senarelagt tillträde för bland annat hotellaktören i fastigheten Riddaren 13 och en restauratör i Medborgarhuset gör att hyresrabatter flyttas framåt i tiden och bidrar till minskade intäkter om 3,3 mnkr.

Kontoret har under året haft vakanser som uppgår till 23,2 mnkr. De största vakanta ytorna fanns i Kulturhuset och i lokaler kring Hötorget. De bedöms vara en följd av ändrade konsumtionsmönster och negativa effekter av pandemin, vilket bidragit till minskade strömningar i city. Detta till trots har kontoret hyrt ut en lokal i city, Låghuset (Beridarebanan 10), till en temporär vaccinationslokal. Även lokal inom Norrmalm 2:50 har hyrts ut under 2021 till följd av att överlämning till SL har skjutits upp till 2022. En nyuthyrning har skett, detta sammantaget har generat intäkter om 2,6 mnkr som inte var beaktade i budgeten.

De stadsinterna hyrorna till idrottsförvaltningen blev 396,0 mnkr för helåret. Detta innebär en minskning av intäkterna med 23,8 mnkr jämfört med budget. För idrottsanläggningar tillämpas en självkostnadshyra, vilket innebär att motsvarande minskning har fallit ut på kostnadssidan. Det gäller framförallt minskade kostnader för avskrivningar, men också för planerat underhåll och fastighetsdrift kopplat till idrottsanläggningar.

Media

Fastigheter som Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Under augusti öppnade även "Liljevalchs +", en tillbyggnad vid Liljevalchs konsthall (Konsthallen 1). Detta föranleder ökade mediakostnader och till följd av detta även högre mediaintäkter som vidarefaktureras, varför utfallet har ökat med 11,8 mnkr jämfört med år 2020. Intäkterna för el har ökat med 3,1 mnkr jämfört med budget. Främst avser det fastigheterna Tekniska nämndhuset samt Östermalmshallen. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter delvis på grund av att de inte har varit i drift i ett helt år eller under normala omständigheter. Utfallet är därför 5,4 mnkr högre än budget.

Övriga kommentarer

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 20,4 mnkr, vilket är en ökning med 3,3 mnkr jämfört med budget. Ökningar i regleringsposten återfinns bland annat på nya förvaltningsuppdrag. Kontoret har under året erhållit sex nya förvaltningsuppdrag. De avser byggnader inom;

- Bällsta 1:26
- Masugnen 1

- Ulvsunda 1:1
- Mariehäll 1:10
- Grimsta 1:2
- Riksby 1:1.

Av dessa bidrar bland annat Bällsta 1:26 och Masugnen 1 med en ökning av regleringsposten jämfört med budget om 1,4 mnkr. Detta eftersom att fastigheterna inte genererar några intäkter utan endast kostnader. Kostnaderna kompenseras genom regleringsposten eftersom att förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret. Även inom Slakthusområdet har ökade kostnader avseende till exempel bevakning och avhjälpande underhåll lett till att regleringsposten har ökat mot budget. Ökningen av regleringsposten jämfört med förra året beror utöver nya förvaltningsuppdrag bland annat på att hyresgäster avflyttat men att byggnaderna fortsatt har genererat kostnader. Det gäller till exempel en underbyggnad i city (Skansen 22) som förra året användes som projektkontor samt Orgelpipan (Orgelpipan 5). Av intäkterna för arbete åt utomstående avser 12,7 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Kontoret har under året genomfört ett antal större projekt åt exploateringskontoret, arbete åt utomstående, till exempel rivning i Kristineberg samt underhållsarbeten i gasverksområdet.

Kontoret har under året erhållit försäkringsersättningar om totalt 4,6 mnkr fördelat på flera fastigheter. Av beloppet avser 4,5 mnkr till största del kompensation för brand i två byggnader, dels vid Flatenbadet och Sjövillan i Blackeberg och avser i båda fallen ersättning för skador orsakat av brand.

Intäkterna för skadestånd och vite har ökat med 1,9 mnkr som en följd av att förlikning nåtts med ägare av en tidigare överläten fastighet, Skå Edeby år 2007. Kostnaden från förlikningen är vidarefakturerad till stadsledningskontoret, varför intäkten för skadestånd har ökat motsvarande kostnaden.

Kostnader

Drift

Driftkostnaderna avseende kontorets fastigheter minskar med 12,2 mnkr jämfört med budget, främst på grund av att flera fastigheter inte nyttjats som under ett normalår som en följd av pandemin, vilket avspeglas på bland annat kostnaderna för fastighetsskötsel. Även kostnaderna för städning minskar jämfört med budget, vilket främst förklaras lägre kostnader av Kulturhuset (Skansen 23) om 1 mnkr då vissa kostnader inte var kända vid budgetarbetet. Kostnaderna för skador och åverkan budgeterades till 7,9 mnkr och uppgår vid årets slut till 7,1 mnkr.

För idrottsanläggningarna minskar driftkostnaderna med jämfört med budget, vilket uppgår exklusive media till 34,5 mnkr, vilket är en minskning med 5,9 mnkr. Det förklaras främst av minskade kostnader för fastighetsskötsel som en följd av pandemin. Även skador och åverkan samt försäkringskostnaderna bidrar till minskningen. Även underhållskostnaderna är 6,5 mnkr lägre än budgeterat.

Media

Fastigheter som Östermalmshallen (Riddaren 3), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) och Kulturhuset (Skansen 23) har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Under augusti öppnade även ”Liljevalchs +”, en tillbyggnad vid Liljevalchs konsthall (Konsthallen 1). Detta föranleder ökade mediakostnader, varför utfallet har ökat med 2,4 mnkr jämfört med år 2020. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter delvis på grund av att de inte har varit i drift i ett helt år eller under normala omständigheter. Kostnaderna för media har ökat med 3,0 mnkr jämfört med budget.

Underhåll

Med underhåll avses budgetposterna avhjälpande- och planerat underhåll samt akut åtgärd. Totalt uppgår kostnaderna avseende underhåll till 77,4 mnkr vilket är en sänkning på 11,6 mnkr jämfört med budgeten. Största avvikelser återfinns inom kostnaderna för planerat underhåll, som uppgår till 26,4 mnkr, vilket är 17,8 mnkr lägre än budget, vilket förklaras av bland annat pandemieffekter, ej tillräckliga resurser för genomförande samt att merparten av underhållsåtgärderna är i den nivå att de kategoriseras som en investering och därmed belastar investeringsbudgeten. Akuta åtgärder har ökat med 1,6 mnkr från budgeten, till 5,6 mnkr under året. Akuta åtgärder på fastigheter har behövt vidtas under året. Det avser bland annat kylmaskinerna på Husby ishall, badvattenrening på Kampementsbadet samt åtgärder efter vattenläcka på förvaltningsuppdraget Induktorn (Induktorn 33).

Förvaltningskostnader (OH)

Administrativa kostnader, OH, uppgick till 117,1 mnkr för 2021 vilket är en minskning 3,6 mnkr i jämförelse med budget. Minskningar inom posten avser bland annat löner som en följd av förskjutning av planerade anställningar samt uppkomna personalvakanser. Kontorets kostnader för utbildning och konferenser uppgår till 1,5 mnkr vilket är en minskning med 1,3 mnkr jämfört med budget och förklaras främst av uteblivna aktiviteter på grund av den rådande pandemin. Konsultkostnaderna ökar bland annat för att personalbortfall ofta täckts upp med konsultlösning.

Övriga kommentarer

Under året har en ny hantering av anläggningsredovisningen tillämpats i staden. Ändringen är en följd av att det år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella anläggningstillgångar, varför rättning har skett i samband med bokslutet för 2021. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter har resultat förts. De kostnader som klassificerats om är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. År 2021 har ca 120 mnkr justerats bort från investeringsutgifterna i enlighet med denna hantering. Dessa kostnader kommer istället att för år 2021 belasta finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och syns därför inte i utfallet för årets resultat.

Kostnaderna för befarade kundförluster uppgår till 6,6 mnkr och är en följd av den pågående pandemin. Under året har diskussioner pågått med hyresgästerna om avbetalningsplaner som sträcker sig under år 2022 samt pågående inkassoärenden mot hyresgäster som inte betalat sina hyreskostnader.

Kontoret har under året erhållit sex nya förvaltningsuppdrag. De avser byggnader inom

- Bällsta 1:26
- Masugnen 1
- Ulvsunda 1:1
- Mariehäll 1:10
- Grimsta 1:2
- Riksby 1:1.

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 21,0 mnkr, vilket är en ökning med 0,8 mnkr jämfört med budget. En del av ökningen förklaras av den kompensation som kontoret får för utlastning av grus på ett markarrende som har ökat med 1,6 mnkr jämfört med budget. Intäktsökningen kompenseras genom regleringsposten eftersom att förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret. Av kostnaderna för arbete åt utomstående avser 12,7 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Kontoret har under året genomfört ett antal större projekt åt exploateringskontoret, arbete åt utomstående, till exempel rivning i Kristineberg samt underhållsarbeten i gasverksområdet.

Av kontorets övriga kostnader avser 11,6 mnkr återbetalning av moms till Skatteverket som en följd av att den tillfälliga saluhallen sålts. Under året har också ett par större förgävesprojekteringar kostnadsförts avseende projekt på Jackproppens parklek samt Vällingby sim och idrottshall. De uppgår tillsammans till 5,0 mnkr.

Kapitalkostnader

Utfallet för kapitalkostnader blev 630,5 mnkr. Detta innebär en minskning på 16,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 647,0 mnkr.

Kontoret har under 2021 avslutat och aktiverat flera väldigt stora projekt. Projekt Kulturhuset, Östermalmshallen och Medborgarhuset (den del som inte avser simhallen) och projekt Liljevalchs har avslutats ekonomiskt under året och tagits i bruk av hyresgäster som flyttat in.

Innan genomförandet av ett större investeringsprojekt inleds görs en investeringskalkyl med hjälp av uppskattade projektbelopp och komponentfördelning. Denna preliminära komponentfördelning används sedan för att prognostisera avskrivningarna framåt, tills projektet är genomfört och en slutlig fördelning kan fastställas. Innan aktivering sker görs noggranna genomgångar av redovisningen för att säkerställa att aktivering sker på rätt komponenter med lämplig avskrivningstid med hänsyn till livslängd. I och med att fördelningen då kan skilja sig från den ursprungliga kalkylen kan avskrivningstiden för projektet förändras, vilket påverkar storleken på de årliga avskrivningarna och därmed uppkommer en differens mot den prognostiserade avskrivningskostnaden.

Kontoret har gjort noggranna genomgångar av de stora projekt nämnda ovan som avslutats

och aktiverats under året. Det görs också en kontroll av alla projekt, större som mindre, innan de aktiveras för att kontrollera att avskrivningstiden är rimlig. En annan faktor som påverkar de finansiella kostnaderna mycket är om projekt blir försenade. Då blir aktiveringen framskjuten och därmed blir de finansiella kostnaderna lägre under året. Detta har också haft en påverkan på utfallet av de finansiella kostnaderna 2021.

Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för investeringar exklusive idrottsanläggningar och investeringar i idrottsanläggningar och en utökad budget för ett fåtal projekt, även denna fördelas på investeringar exklusive idrottsanläggningar respektive investeringar i idrottsanläggningar.

Investeringsutgifterna för år 2021 uppgår netto till 916,2 mnkr, vilket är 568,2 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget om 1 484,4 mnkr. Detta innebär att 62 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Investeringsutfallet för 2020 var totalt 1 813,2 mnkr.

I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos för årets totala investeringar på 1 242,6 mnkr. Årets utfall blev mnkr lägre än denna prognos, vilket motsvarar en avvikelse mot prognosen med 26 %.

De huvudsakliga anledningarna till avvikelsen mellan utfall och reviderad KF-budget gällande investeringar är tidsförskjutningar i projekt, uteblivna besked från intressenter, ej utnyttjade riskreserver i projekt som avslutats under året samt ny hantering av anläggningsredovisningen i staden. Ändringen är en följd av att det år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella anläggningstillgångar, varför rättning har skett i samband med bokslutet för 2021. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter har resultatförts. De kostnader som klassificerats om är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. År 2021 har ca 120 mnkr justerats bort från investeringsutgifterna i enlighet med denna hantering. Dessa kostnader kommer istället att för år 2021 belasta finansförvaltningen vid stadsledningskontoret.

FN investeringar 2021: utgifter och netto			
(mnkr)	Budget	Utfall	Avvikelse
Totala utgifter före ny hantering anläggningsredovisning	1 484,4	1 036,2	-448,2
Effekt ny hantering anläggningsredovisning		-120,0	-120,0
Nettoutgifter	1 484,4	916,2	-568,2

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar år 2021 uppgick totalt till 1 466,5 mnkr. Utöver dessa medel, har nämnden under året tilldelats 37,4 mnkr för klimatinvesteringar samt 10,5 mnkr för trygghetsskapande åtgärder. Under året har också budgeten för ombyggnaden av läktarbyggnaden på Grimsta IP utgått ur investeringsbudgeten eftersom projektet inte längre anses vara en investering utan ett driftsprojekt och istället

beskrivs i uppföljningen av resultaträkningen.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 17,9 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 484,4 mnkr för 2021. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i nedan tabell.

Mer utförlig information finns i bilaga 4 Investeringar samt verksamhetsprojekt VB 2021.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under 2021 har kontoret avyttrat objekt för totalt 71,9 mnkr.

Försäljningar som genomförts under året är Mangelbodsvillan 1, Lilla Sjövillan 1, Stora Sjövillan 1 (Äppelviken 1:7) som frånträdde i juni samt Gruppboende Uppvinden 1 som frånträdde i juli. Även saluhallen som ersatt Östermalmshallen under renoveringen har avyttrats, i februari 2021. Det bokförda värdet för de sålda objekten var knappt 5,4 mnkr vilket gav en realisationsvinst på 66,5 mnkr.

Avyttringen av dessa fastigheter bedöms inte ge någon stor påverkan på nämndens driftbudget.

Vidare är handpenning erlagd för Farsta Strand 2:4, Riddaren 13 och Ektorps 2:27 under 2021 och frånträde är avtalat till 2022.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning. Detta gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar och försäljningsomkostnader.

Värdeöverföringar

Överenskommelser har fattats mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret avseende värdeöverföringar av ett antal byggnader/fastigheter. Värdeöverföringarna görs i syfte att renodla fastighetsbeståndet, i enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Under perioden har kontoret gjort värdeöverföringar till Exploateringskontoret avseende Ulvsunda 1:1, Mariehäll 1:10, Bällsta 1:26, Fisklådan 1, Grimsta 1:2 och Riksby 1:1.

Dessutom har Södermalm 8:34 (torgplats) värdeöverförts till Trafikkontoret.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Stycket finns i bilaga 4 Investeringar samt verksamhetsprojekt VB 2021.

Ombudgeteringar

Medel för klimatinvesteringar

De beviljade medlen för klimatinvesteringar för 2021 har inte i sin helhet förbrukats under året på grund av förseningar. Därför ansöker kontoret om klimatmedel för projekten i tabellen nedan på nytt och föreslår en ombudgetering om 9,9 mnkr.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar exklusive idrottsanläggningar
Anläggning	Projekt	Ombudgetering 2022
Tekniska nämndhuset	Solceller	2 500 000
		2 500 000

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar idrottsanläggningar
Anläggning	Projekt	Ombudgetering 2022
Husby ishall	Byte av kylmaskin inkl. värmeåtervinningssystem	5 600 000
Högdalen sim och idrottshall	Byte av belysning till LED i sporthall, korridorer, omklädningsrum och	1 800 000
		7 400 000

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har under 2021 genomfört försäljningar avseende fastigheterna Mangelbodsvillan 1, Lilla Sjövillan 1, Stora Sjövillan 1, Uppvinden 1 och Tillfälliga Saluhallen.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under perioden har kontoret gjort värdeöverföringar till Exploateringskontoret avseende byggnader inom Ulvsunda 1:1, Mariehäll 1:10, Bällsta 1:26, Fisklådan 1, Grimsta 1:2 och Riksby 1:1.

Dessutom har Södermalm 8:34 (torgplats) värdeöverförts till Trafikkontoret.

Utrangering av maskiner

Ingen utrangering av maskiner har gjorts under året.

Investering i anläggningstillgångar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Ett LSS-boende och två förskolor i form av bostadsrätter har förvärvats under året.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Hittills under året har ett flertal projekt aktiverats till ett värde om totalt 4 281 mnkr. Några av de större projekten är Östermalmshallen (Riddaren 3), Kulturhuset (Skansen 23), Medborgarhuset 1, Liljevalchs (Konsthallen 1), Riddaren 13 och Gubbängens skridsko- och bandyhall (Gubbängen 1:1).

Anskaffade inventarier

Under året har inventarier för 1 448 tkr anskaffats. De avser två förskolor samt klubbhus på Aspuddens IP.

Särskilda redovisningar

Agenda 2030

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser. Konkreta exempel på vad det föranleder är exempelvis krav på orienterbarhet och välplanerade logistikflöden för såväl den färdiga anläggningen som under byggtid. Det behöver beaktas, i relation till målet att överlåta förvaltning av idrottsanläggning till privata aktörer, att man nogsamt ställer krav på sociala aspekter av entreprenörernas genomförande. Kontoret medverkar i samverkan kring Agenda 2030-målen både internt och externt, ett exempel är det samarbete SKR (Sveriges Kommuner och Regioner) har startat under året som fortsätter 2022, som fokuserar på de kommunala fastighetsorganisationernas bidrag till Agenda 2030.

Styrning av kontorets miljö- och klimatpåverkan kanaliseras i huvudsak genom de mål som pekas ut i verksamhetsplanen och där kontoret framför allt samverkar med miljöförvaltningen och de andra tekniska förvaltningarna. Här fortsätter det arbete som bedrivits under några år med att reducera mikroplaster från konstgräsplaner, ständigt adressera energioptimering och utökad kapacitet för fossilfri energiförsörjning materialval, avfallshantering och återbruk, etc. Kontorets förvaltning av naturreservat utanför kommungränsen bidrar också till skydd och utveckling av den biologiska mångfalden i samarbete med grannkommunerna. Särskilda projekt som är värda att nämna är installationen av AI-system för digital styr och övervakning som testas i två fastigheter samt pågående utredningar avseende klimatskydd.

Barnperspektivet

Samarbetet med idrottsförvaltningen väger tungt i kontorets bidrag till den stad som gynnar barn och unga. Det representerar en stor del av brukarna av kontorets bestånd och en verksamhet som har en central betydelse för sociala hållbarhetsfrågor. Även samarbetet med stadsdelarna kring de bostadsrätter som tillhandahålls för förskolor och LSS-boende är betydelsefullt. Frågan hur barnperspektivet tillgodoses driver krav på, både i det löpande arbetet med underhåll och drift (exempelvis genom trygghetsronder) och i fastighetsutvecklingen. I kontorets projektmetodik ingår stöd för att kartlägga, analysera och sätta mål i det tidiga skedet vilket driver att man bygger trygga, inkluderande och tillgängliga miljöer. Genom sin driftorganisation bidrar kontoret både med de trygghetsskapande insatser som den välskötta miljön innebär och med närvaro av vuxna i miljöer där barn rör sig. Här är

trygghetsronderna en viktig komponent då de säkerställer god tillsyn och förståelse för platsens framkomlighet och överblickbarhet.

Jämställdhetsperspektivet

Liksom för barnperspektivet är samarbetet med hyresgästerna och den verksamhet de bedriver basen för hur kontoret arbetar med att skapa trygga och inkluderande miljöer som är attraktiva för alla och alla projekt där frågan är relevant omfattar en analys i tidigt skede. Med stöd av programmet för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könsuttryck bygger kontoret till exempel i möjligaste mån utöver dam- och herr- även flexibla omklädningsrum. Kontoret samarbetar även med övriga tekniska förvaltningar samt universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor och bidrar därmed till att främja ökad jämställdhet genom arbete med tekniska yrkens attraktivitet för både män och kvinnor. Då vi tillhandahåller praktik eller feriearbete tillämpar vi kompetensbaserad rekrytering för att säkerställa likabehandling utifrån bland annat jämställdhetsaspekt.

Konsekvenser av covid-19-pandemin

I april 2021 presenterades ännu ett statligt stöd som gällde för fastighetsägare som, till följd av pandemin, ger hyreslättnader för kvartal 1-3. Lokalhyresstödet innebar att en hyresvärd som träffat överenskommelse om rabatt på lokalhyran för en hyresgäst i en utsatt bransch kunde ansöka om statligt stöd för en del av denna rabatt. En hyresvärd kunde få upp till 50 procent i statligt stöd för hyressänkningen motsvarande 100 procent av fast årshyra. Flera av kontorets hyresgäster i utsatta branscher ansökte om och beviljades lokalhyresstödet. Det innebar en negativ effekt på kontorets hyresintäkter om 7,7 mnkr fördelat på statliga hyreslättnader om 6,6 mnkr, direktregleringar av mindre belopp om 0,6 mnkr samt kompensation avseende stängda idrottsanläggningar om 0,5 mnkr. Negativ effekt som en följd av omsättningshyra uppgår till 2,5 mnkr. Kontoret har erhållit kompensation från Boverket om 6,5 mnkr, vilket återfinns under övriga intäkter.

Kostnaderna för befarade kundförluster uppgår till 6,6 mnkr och är en följd av den pågående pandemin. Under året har diskussioner pågått med hyresgästerna om avbetalningsplaner som sträcker sig under år 2022 samt pågående inkassoärenden mot hyresgäster som inte betalat sina hyreskostnader.

Bedömning av nämndens interna kontroll

 **Tillräcklig**

Analys

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2021 varit tillräcklig. Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2021 nämndens plan för intern kontroll 2021. Uppföljningsanalysen som följer är baserad på den upprättade internkontrollplanen (IKP) som utgick från den genomförda väsentlighets- och riskanalysen där 16 kontrollpunkter inom 9 processer har valts ut till uppföljning. Fastighetskontorets

uppföljningsanalys följer det system för intern kontroll som fastighetsnämnden fastställde 2020. Uppföljningen av respektive internkontrollaktivitet har genomförts med ansvariga chefer.

Fastighetskontoret bedömer att den interna kontrollen under år 2021 har varit i allt väsentligt tillräcklig mot bakgrund av i stort sett alla av de återrapporterade kontrollerna har bedömts utan avvikelse. Kontrollen avseende momsredovisning har inte genomförts som planerat. Kontrollen har under året diskuterats, vilket har lett till att den systematiska kontrollen har gjorts om till år 2022. För att motverka den oönskade händelsen om felaktigt redovisad moms har istället utbildning genomförts. Uppföljningen av underhållsplaneringen bedöms i nuläget täcka alla väsentliga fastigheter men rutinen med uppföljning på teammöten fortsätter att utvecklas. I övrigt genomfördes samtliga kontroller enligt plan. Kontoret har sett en förbättring under året avseende dokumentation och i det senaste systemet för intern kontroll beslutades att samtliga kontroller som är med i internkontrollplanen ska dokumenteras från och med år 2022. Kontoret arbetar löpande med att stärka och utveckla den interna kontrollen.

Systematiskt kvalitetsarbete

Under året 2021 har fokus legat på fortsatt anpassning av arbetssätt med hänsyn till pandemin, men också de möjligheter som kommit med implementeringen av det nya fastighetssystemet.

Kontoret har genomfört en extern revision av sina certifikat enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö) med gott resultat samt genomfört interna revisioner på ett flertal processer. En översyn av kontorets kvalitetsarbete har startats och kommer att fortsätta in på det nya året. De processer som har blivit reviderade av internrevisorer är Hantera IT, Hantera Ärende, Miljökrav i Projekt, Skötsel av byggnad och anläggning, Skötsel av Naturresevat och Upplåta.

Kontoret har under året medverkat vid de olika stadsövergripande innovationsgrupper och råd som anordnats. För det egna innovationsarbetet har kontorets däremot tappat lite fart på grund av resursfrågor i den delen av organisationen. Det bedrivs dock mycket progressiv utveckling inom projekten, till exempel AI projekt i Strömsborg, Mälardalens gymnasiums gymnastikhall och en annan form av digital övervakning på Kulturhuset i syfte att optimera energiförbrukningen.

Implementering av det nya fastighetssystemet Faciliate har haft högsta prioritet, framför allt har mycket arbete lagts på arbetssättet för underhållsplaneringen. Dock konstateras att de mest verksamhetskritiska modulerna så som hyresavisering och ärendelogg fungerar tillfredsställande.

En uppföljning av klagomål och synpunkter anmälda till diariet visar att 54 klagomål och 27 synpunkter har registrerats. Det är inget speciellt område som sticker ut utan de inkomna ärendena utgör en blandning och majoriteten handlar om ordningsfrågor så som nedskräpning, skadegörelse och belysning.

Kontoret har detta år inte genomfört någon NKI-undersökning eftersom det inte bedömts bli rättvisande till följd av pandemin, men också för att det genomförs en översyn av processen. Under året har dock kontoret fortsatt att arbeta nära kommunikationsenheten och kontorets jurister för att säkerställa faktabaserad, konsekvent och förankrad information till

hyresgästerna och särskilda rutiner har utvecklats för processen med anstånd av och (med stöd Boverket) sänkta hyror.

Dessutom har dialog med idrottsförvaltningen fortsatt fördjupats, särskilt genom verksamhetsutvecklingen inom projektens tidiga skeden där kontoret stöttar idrottsförvaltningen med att säkerställa en behovsanalys som säkerställer att projekt startas med en tydligare bild kring gemensamma mål, krav och förutsättningar.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-02-09